



Vraagprijs € 495.000 k.k.

LUYKSGESTEL

Prins van Luikstraat 37



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

VERRASSENDE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar:

1975

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

146 m²

Perceeloppervlakte:

264 m²

Inhoud:

612 m³

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Volledig geïsoleerd



Deze ruime twee-onder-één-kapwoning heeft 5 slaapkamers, meerdere overdekte terrassen, een carport annex garage, 12 zonnepanelen en beschikt over energielabel A.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met op steenworpafstand een park met speelveldje.

Via de rustige straat en eigen oprit is de woning bereikbaar. In de hal bevinden zich de meterkast, garderobe en volledig betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Vervolgens is er toegang tot de woonkamer.

De Z-vormige woonkamer is volledig in lichte tinten afgewerkt met pleisterwerk stucwerk wanden en plafond met o.a. sierlijsten. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gelegen en het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde. Hier is een sfeervolle houtkachel aanwezig, alsmede airco-unit. Een schuifpui geeft toegang tot een overdekt terras in de tuin. De hal en woonkamer zijn belegd met een pvc vloer in visgraadmotief.

Aan het eetgedeelte is de open keuken gelegen die beschikt over een spoeleiland en wandopstelling. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: vaatwasser, 5-pits gaskookplaat met bakoven en afzuigkap en een spoelbak.

Aan de keuken is een praktische bijkeuken gelegen met een vaste kastenwand, witgoedaansluitingen en toegang tot het overdekte terras in de tuin.



Dit overdekte terras beschikt over inbouwverlichting en een lichtstraat en geeft toegang tot de afsluitbare carport annex garage. Deze ruimte is voorzien van openslaande deuren, verlichting en elektra en heeft een extra berging. In de tuin is nog een 2e overdekt terras gelegen. De tuin is aangelegd met een gazon, verhoogde borders en enkele bomen,.

De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot 4 slaapkamers en de moderne badkamer.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en voorziet in een inloopdouche, ligbad, hangend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Een dakvenster zorgt voor lichtinval en in het plafond is inbouwverlichting aanwezig.

De 4 slaapkamers zijn allen ruim van afmeting en belegd met een laminaatvloer. De wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk. Nagenoeg de gehele 1e verdieping is voorzien van rolluiken.

Een vaste trap geeft toegang tot de ruime voorzolder met de opstelling voor de cv-installatie, airco-installatie, een wastafelmeubelen schuifwandkasten onder de kapschuimte. Vervolgens is de 5e slaapkamer bereikbaar. Ook deze kamer heeft schuifwandkasten, een dakvenster en is afgewerkt met een laminaatvloer.



Entree





Hal & toiletruimte





Sfeervolle woonkamer







Eethoek met kachel



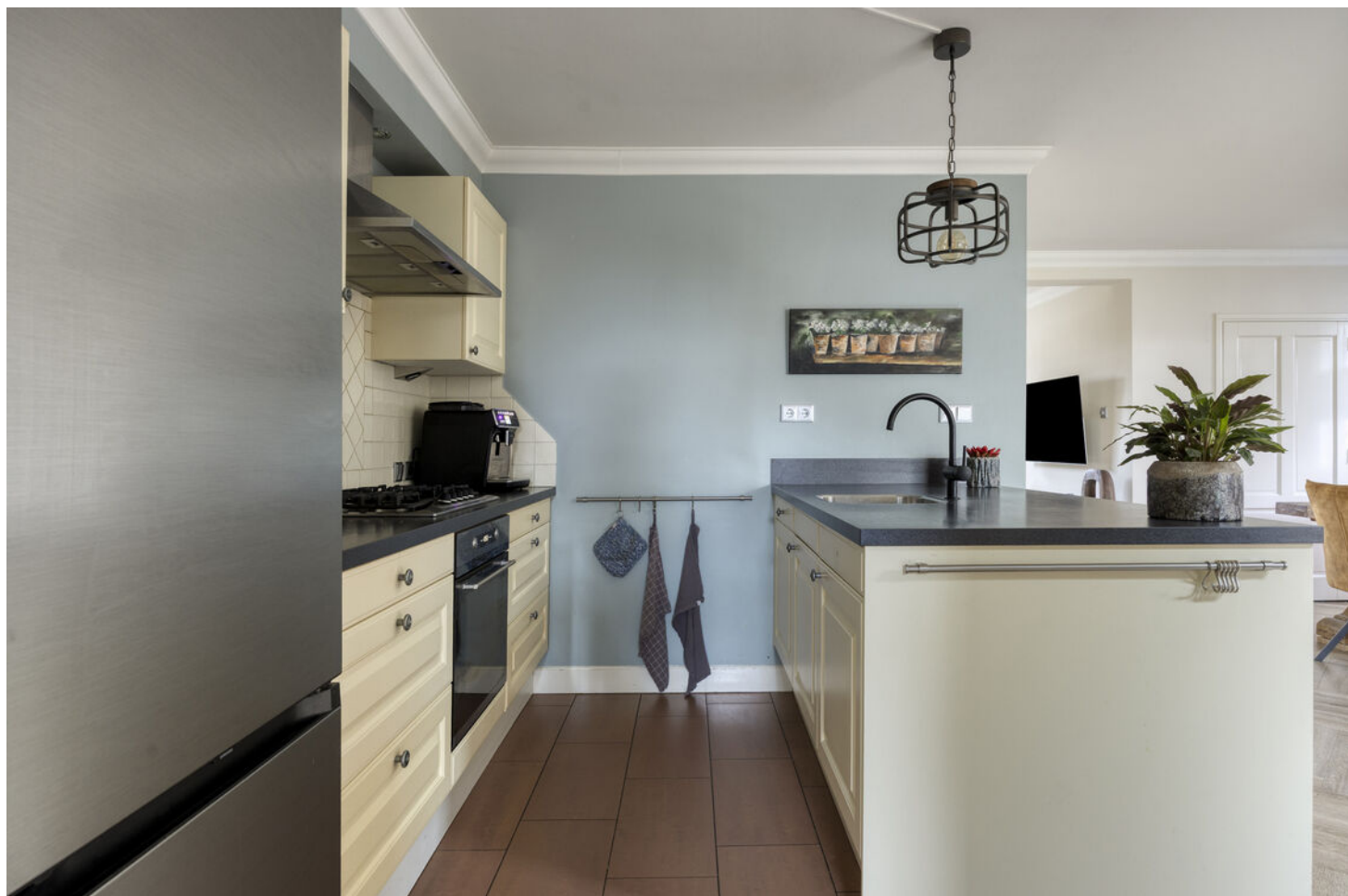


Woonkamer





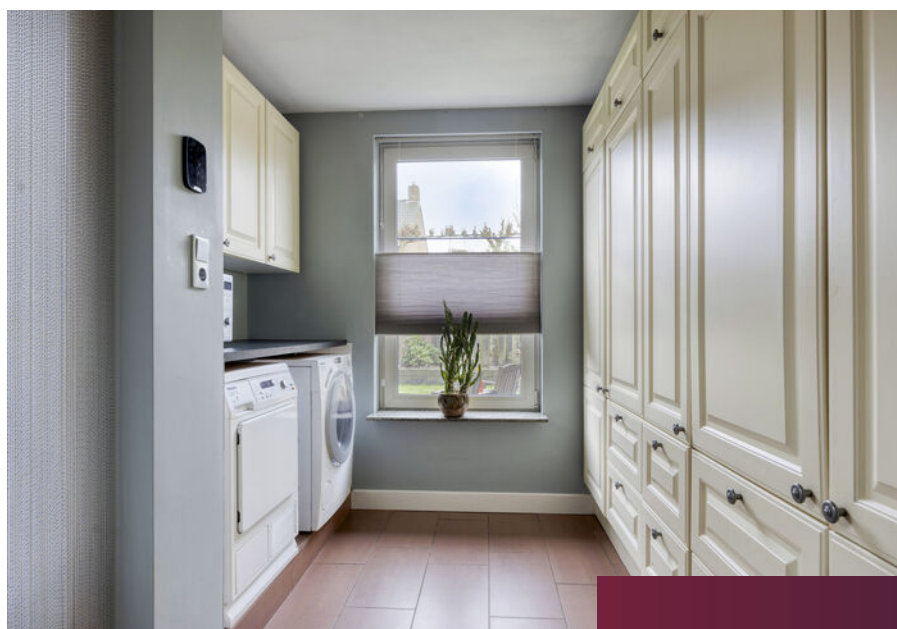
Keuken



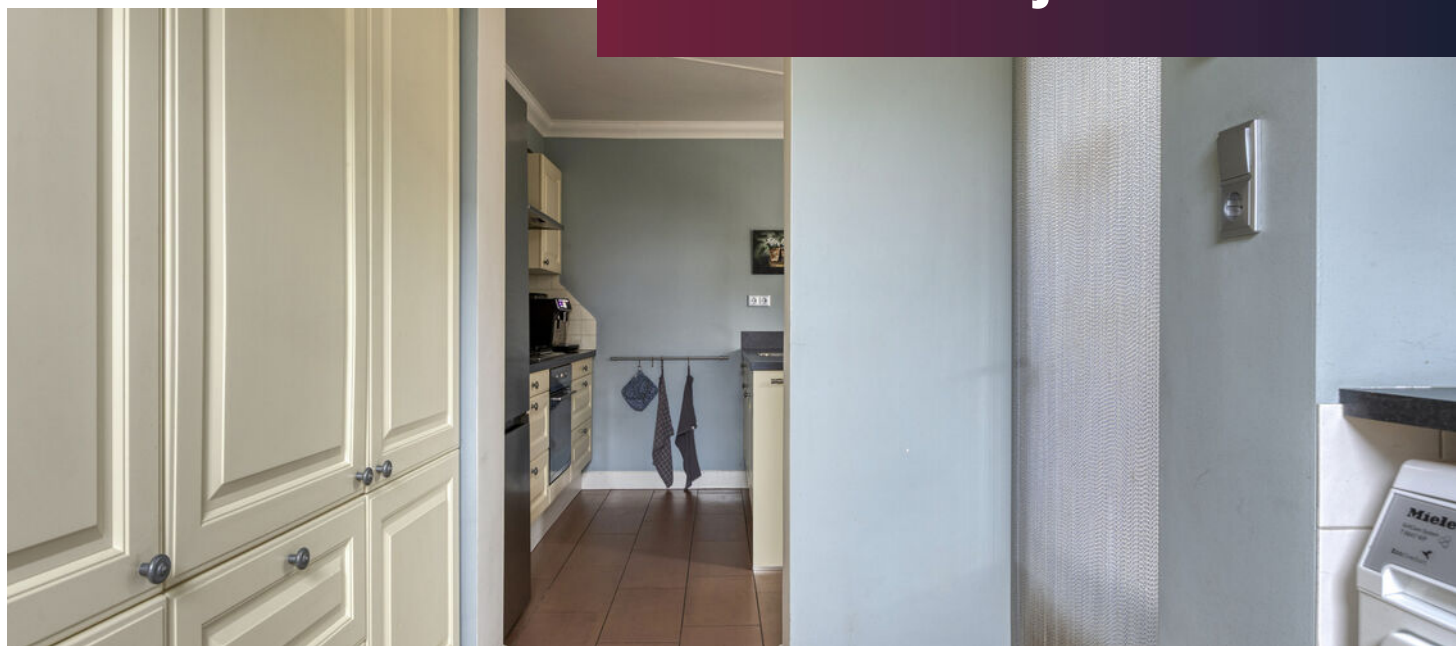


Keuken





Praktische bijkeuken



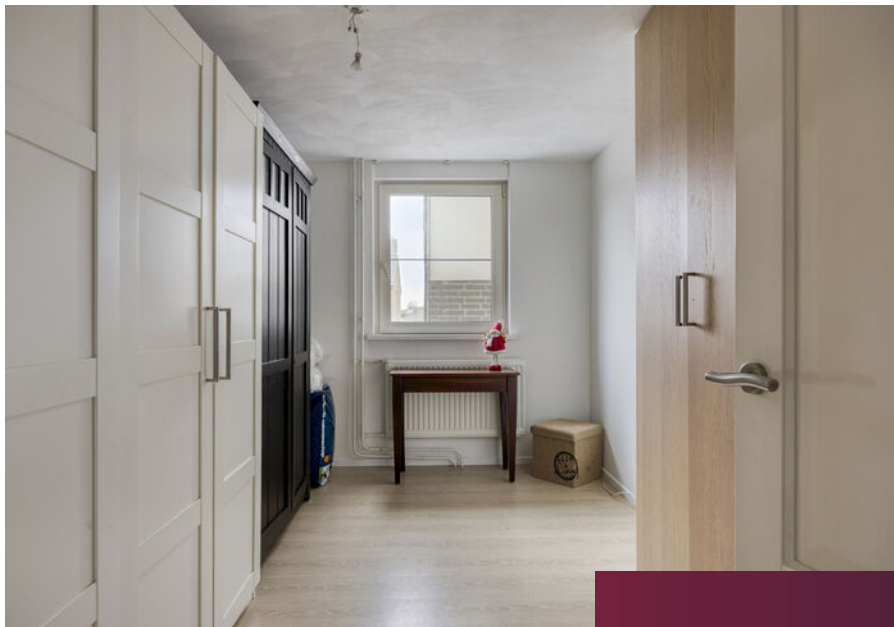
Overloop & badkamer



Badkamer



Badkamer



3 slaapkamers





Slaapkamers





Slaapkamers



Zolderverdieping





Zolderslaapkamer







2e overdekt terras





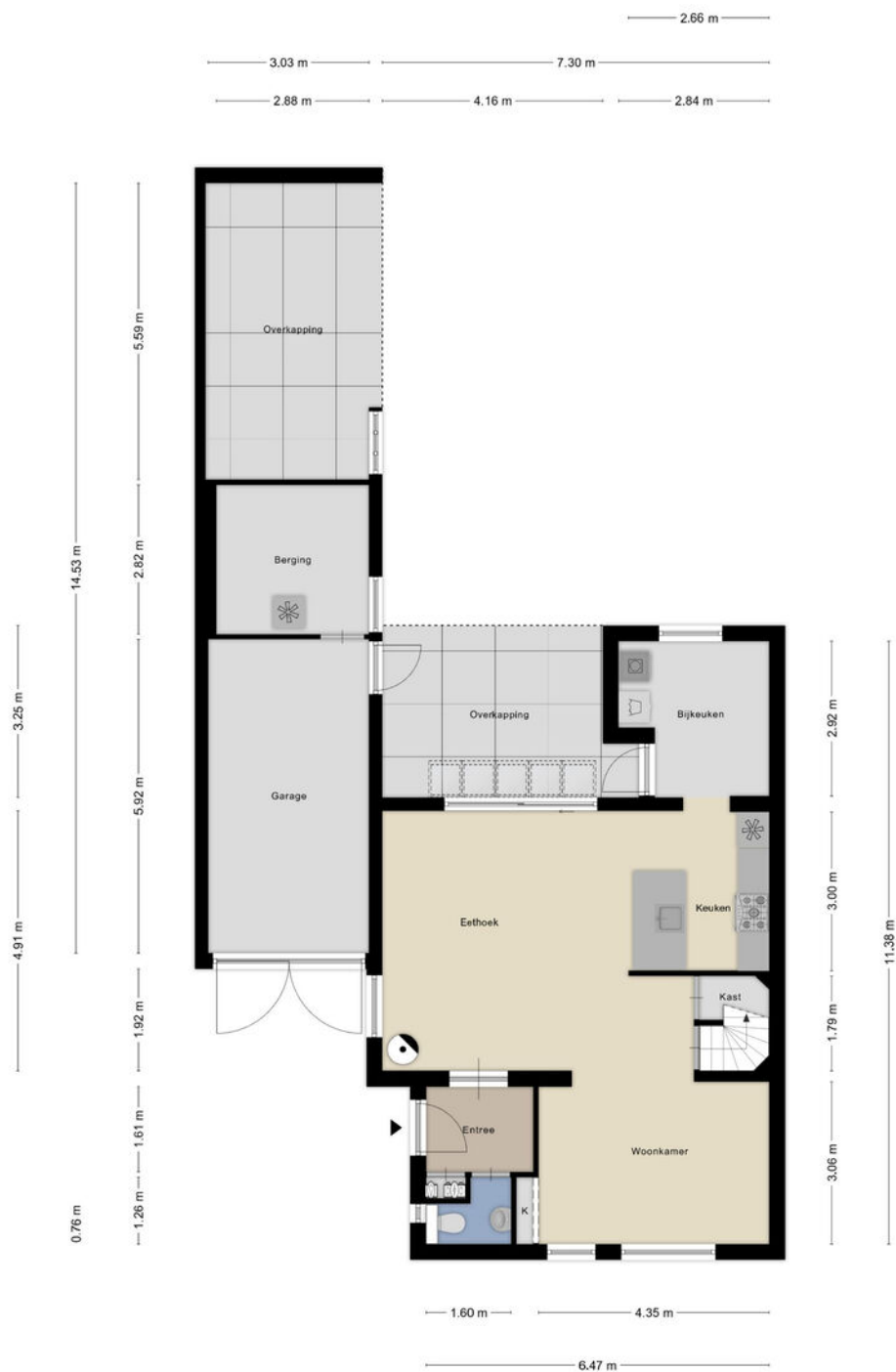
Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2024 en betreft het merk Remeha
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren. Extra houtkachel in de woonkamer.
- Airco-units (koelen en verwarmen) in woonkamer en op de 2e verdieping
- De begane grondvloer en de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De kozijnen (2009) zijn uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing
- De badkamer is in 2022 vernieuwd.
- 12 zonnepanelen aanwezig.
- De spouwmuur is in 2023 geïsoleerd.

Waarborgsom/bankgarantie

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

Plattegrond



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

Begane grond

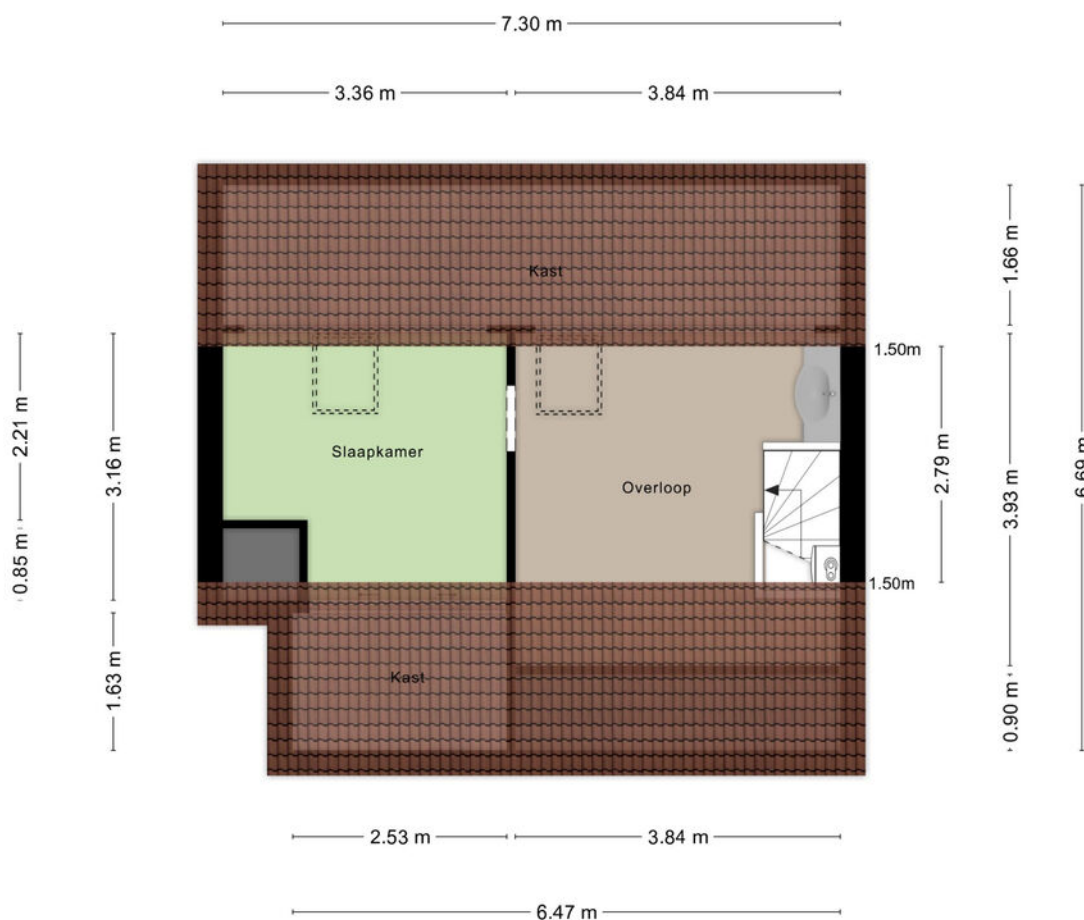
Plattegrond



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

1e verdieping

Plattegrond



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

2e verdieping

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Luyksgestel

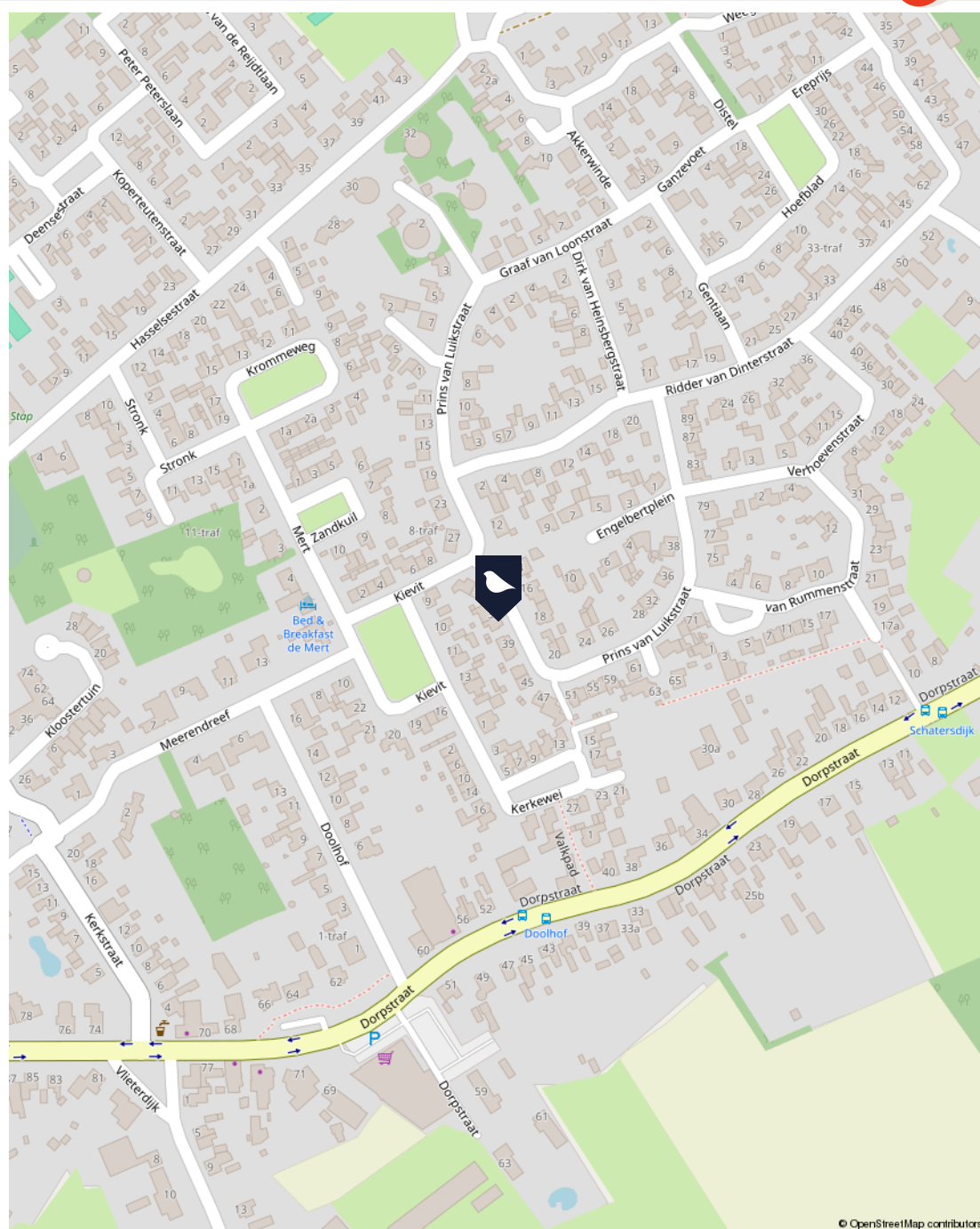
Sectie en perceel
F 862

Oppervlakte
264 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



© OpenStreetMap contributors

Deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, met op steenworpafstand gelegen park met speelveldje voor de kinderen. Sportvoorzieningen, de supermarkt, basisschool, horecagelegenheden en meerdere voorzieningen bevinden zich op korte afstand. De omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Daarnaast zijn Eindhoven, ASML en HTC goed toegankelijk via diverse



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
- geiser			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

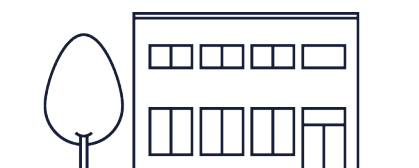


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Prins van Luikstraat 37
Postcode/plaats	5575bh, Luyksgestel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	08-12-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	09-12-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1597626
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	146,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	26,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	32,50	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	269,40	M ²
Bruto inhoud woning	611,65	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



berkkerkhof.nl

Artikel 28 Wonen

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- c tevens maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d tevens een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf';
- e tevens een autopoetsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autopoetsbedrijf';
- f tevens een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- g tevens een rijbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – rijbak';
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- j de instandhouding en bescherming van de rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument';
- k de instandhouding en bescherming van de gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'.
- l de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

28.2 Bouwregels

28.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 2 Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 3 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 4 Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'. Indien de goothoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane goothoogte, geldt deze bestaande goothoogte als de maximaal toegestane goothoogte.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte vermeerderd met 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangegeven maximale bouwhoogte mag worden aangehouden.

Indien de bouwhoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane bouwhoogte, geldt deze bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte.

- g De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling (graden)' de dakhelling niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als maximaal toegestane dakhelling.
- h Ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' of 'minimale-maximale dakhelling (graden)' mag de dakhelling niet minder bedragen dan is aangegeven. Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als de minimaal toegestane dakhelling.
- i In afwijking van het bepaalde onder g en h dient een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' met een plat dak te worden uitgevoerd.
- j De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij:
 - 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 aaneengebouwde woningen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.Indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de in 1, 2 of 3 genoemde afstanden, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.

28.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde onder b t/m j.
- b Het bepaalde onder c t/m j is niet van toepassing op die delen van het perceel, waar conform lid 27.2.1 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken die worden gebouwd op deze gronden, gelden de regels van lid 27.2.1, met dien verstande dat niet hoeft te worden voldaan aan lid 27.2.1 sub h.
- c De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn mag niet minder dan 2,5 m bedragen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de afstand tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde van de oprit voor een auto minder dan 6 m bedraagt. In dat geval mag de afstand tot de weg niet minder dan 6 m bedragen.
- d In afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn toegestaan.
- e
 - 1 Het onbebouwde oppervlak achter de achtergevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 30 m², met dien verstande dat altijd een bijbehorend bouwwerk van 6 m² mag worden gebouwd.
 - 2 Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 3 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 100 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 4 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter dan 1.750 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 120 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 5 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter dan 2.250 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 145 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.

- 6 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m² mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 170 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
- f Indien het oppervlak bestaande (legaal gebouwde) bijbehorend bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub e onder 2 tot en met 6 wordt overschreden, dan mag het oppervlak bestaande (legaal gebouwde) bijbehorende bouwwerken worden herbouwd of teruggebouwd, zodanig dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakten worden verminderd met 10% van het oppervlak en wel tot respectievelijk maximaal:
- 1 100 m²;
 - 2 125 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
 - 3 150 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter dan 1.750 m²;
 - 4 175 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter dan 2.250 m².
 - 5 200 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- g In afwijking van het bepaalde onder e en f mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' niet meer bedragen dan 250 m².
- h De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,2 m, dan wel, wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte.
- i
- 1 De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 6,5 m, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m.
 - 2 Een bijbehorend bouwwerk dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 60° dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen.
 - 3 In het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,2 m.
- j Voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' gelden ten opzichte van het onder b tot en met h gestelde de volgende aanvullingen en/of afwijkingen:
- 1 Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient aan één zijde een strook van 2,5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van bijbehorende bouwwerken.
 - 2 De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m.
- k In afwijking van het bepaalde onder a tot en met g mogen bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' uitsluitend binnen het aanduidingsgebied worden gebouwd en mag het aanduidingsgebied volledig worden bebouwd.
- l In afwijking van het bepaalde onder i sub 1 mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' niet meer bedragen dan 7 m.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in 27.2.2.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen achter de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

- f Nieuwbouw van tennisbanen en paardenbakken is niet toegestaan.
- g Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - 2 Een zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 22.2.2 in acht wordt genomen.
 - 3 Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - 4 Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
 - 5 De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 50 m².

28.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de gemeentelijke en rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

28.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a lid 27.2.1 onder a en b en toestaan dat een woning wordt gesplitst, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Splitsing is alleen toegestaan bij woonboerderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing'.
 - 2 De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
 - 3 Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
 - 4 De boerderijsplitsing dient te voldoen aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
 - 5 Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden, mogen niet worden aangetast.
 - 6 De woning mag geen beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
 - 7 De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- b lid 27.2.1 onder b voor overschrijding van de achterste begrenzing van het bouwvlak, ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer mag bedragen dan 15 m;
- c lid 27.2.2 onder d van het maximum aan bijbehorende bouwwerken tot:
 - 1 100 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel kleiner is dan 750 m²;
 - 2 125 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar kleiner dan 1.250 m²;
 - 3 150 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar kleiner dan 1.750 m²;
 - 4 175 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar kleiner dan 2.250 m²;
 - 5 200 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m².

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:

 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- deze niet uitsluitend dient voor het verkrijgen van een groter woongenot.
- d lid 27.2.2 onder d, in afwijking van het hiervoor onder sub b gestelde, voor een toevoeging van het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken met 15 m².
De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien zulks noodzakelijk is met het oog op inwoning van niet tot het gezin behorende personen in verband met de zorg voor die personen, mits:
 - 1 niet meer dan een oppervlak van 75 m² van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor inwoning in gebruik is;
 - 2 er een sociale indicatie is;
 - 3 er geen twee zelfstandige woningen ontstaan;
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e lid 27.2.3 onder f voor het bouwen van bijzondere bouwwerken, te weten een paardenbak of een tennisbaan. De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat.
 - 2 Het bouwwerk mag geen onevenredige milieuhinder veroorzaken;
 - 3 Voor de onderscheiden bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
Voor tennisbanen:
 - De tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - De tennisbaan mag niet overdekt zijn.
 - Bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is.
 - De tennisbaan mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - Per perceel mag maximaal 1 tennisbaan worden gebouwd.
 - Voor paardenbakken:
 - De paardenbak dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - De paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 27.2.2 in acht wordt genomen.
 - De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - Per perceel mag maximaal 1 paardenbak worden gebouwd.

28.5 Specifieke gebruiksregels

28.5.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
 - 1 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 - 2 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;
 - 3 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
 - 4 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
 - 5 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 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 wordt uitgeoefend door een bewoner.
- d Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- e Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- f Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
- g Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.