



Vraagprijs € 450.000 k.k.

GELDROP

Ziggenstraat 57



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:

E

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Tussenwoning

Bouwjaar:

1959

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

121 m²

Perceeloppervlakte:

278 m²

Inhoud:

428 m³

Bijgebouwen:

22 m²

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

**Aan rustige weg, in woonwijk, vrij
uitzicht**

Isolatie:

Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



Deze woning gelegen aan Ziggenstraat 57 te Geldrop betreft een verrassend ruime tussenwoning met vrijstaande stenen berging. De woning is gelegen in een rustige woonwijk, nabij een basisschool. Aan de voorzijde heeft u een vrij uitzicht over een park met speeltoestellen. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in het centrum van Geldrop en is er een vlotte verbinding richting Eindhoven. Maar niet alleen de ligging heeft u het nodige te bieden, maar ook de woning zelf. Neemt u mee een kijkje van binnen?

Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich tevens de separate toiletruimte, de meterkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Van hieruit heeft u toegang tot de lichte woonkamer.

De woonkamer verkrijgt voldoende natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Aan de voorzijde heeft u een vrij uitzicht over een park met speeltoestellen. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een deur naar de achtertuin. De woonkamer is ruim genoeg om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren. Een houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden. De kruipruimte is via een luik te bereiken.

De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat en een afzuigkap. In de keuken is een praktische vaste kast aanwezig, welke ideaal geschikt is voor de opslag van uw proviand. Via een deur heeft u ook vanuit hier toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn via de overloop drie ruime slaapkamers en twee badkamers te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Twee slaapkamers hebben de beschikking over een praktische vaste kast en twee slaapkamers hebben de beschikking over een vaste wastafel. De eerste badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een ligbad, een wastafel en een bidet. De tweede badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een inloofdouche. Beide badkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie door middel van een raam. Via een luik is het mogelijk om grotere spullen naar de tweede verdieping te brengen.



Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken, waar u als eerste de overloop betreedt. Hier wordt natuurlijk daglicht verkregen door middel van een dakraam. Naast de overloop bevindt zich de berging met de opstelling van de cv-combiketel. Ook hier zorgt een dakraam voor natuurlijke lichtinval. Achter de knieschotten is voldoende bergruimte aanwezig. Als laatste noemen we nog de vierde slaapkamer. In deze slaapkamer bevindt zich een praktische wastafel en bergruimte achter de knieschotten. Natuurlijke lichtinval wordt verkregen door middel van een dakkapel.

De privacybiedende, maar liefst ca. 28 meter diepe achtertuin is ingericht met een terras, bestrating, een gazon en borders met vaste beplantingen. Door de hoge bomen aan de achterzijde is de tuin privacybiedend te noemen. De zonneluifel aan de woning zorgt voor fijne schaduw op warme zomerdagen. De tuin is via een poort aan de achterzijde te bereiken. Deze poort betreft een looppoort, maar kan ook volledig open zodat er een kleine aanhanger doorheen kan. Achterin de tuin treft u een vrijstaande berging aan. Deze berging is opgetrokken uit steen en is aangesloten op elektra. Deze berging is ideaal geschikt voor het stallen van uw fietsen, gereedschap of hobbyspullen.

Omgeving





Entree/hal





Lichte woonkamer





Dichte keuken



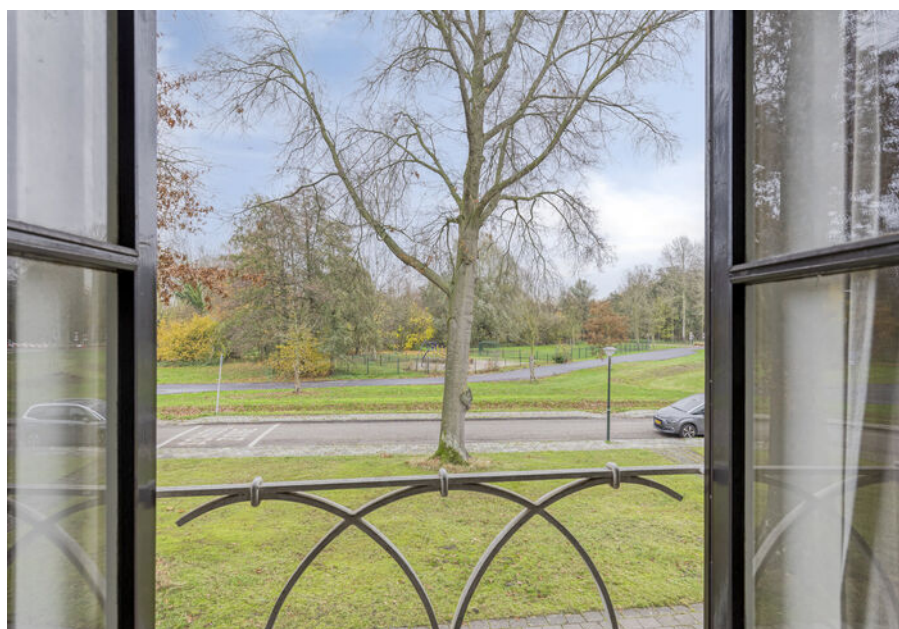
Overloop





Master bedroom







Twée badkamers



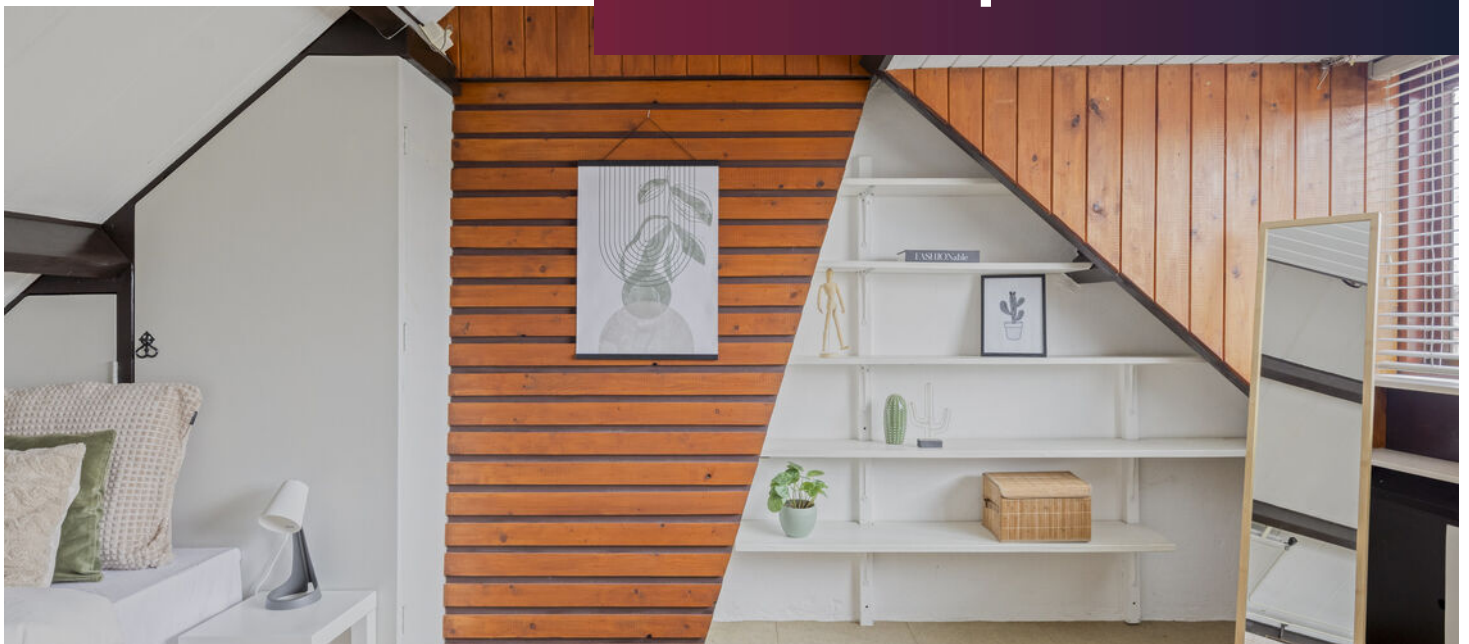


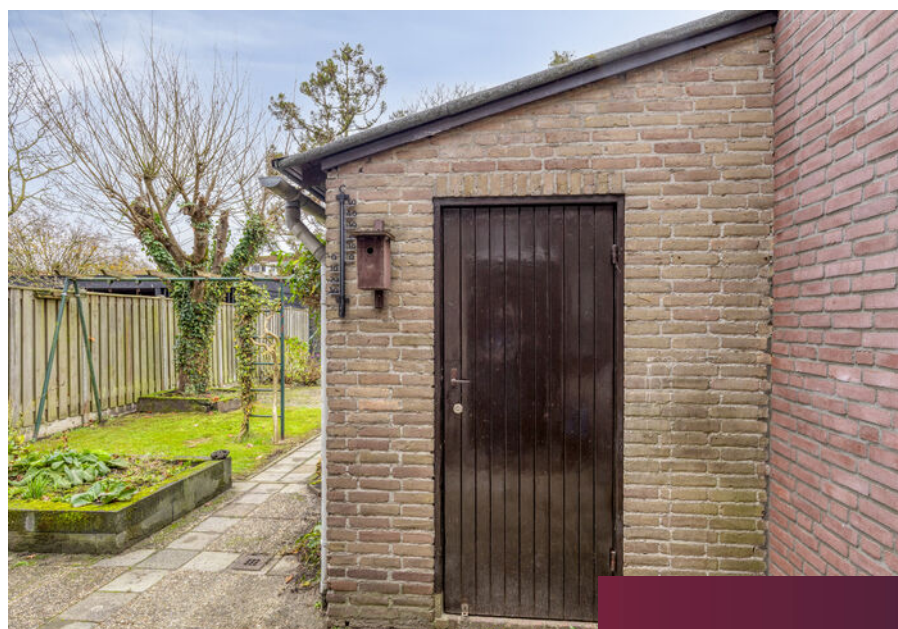
Tweede verdieping



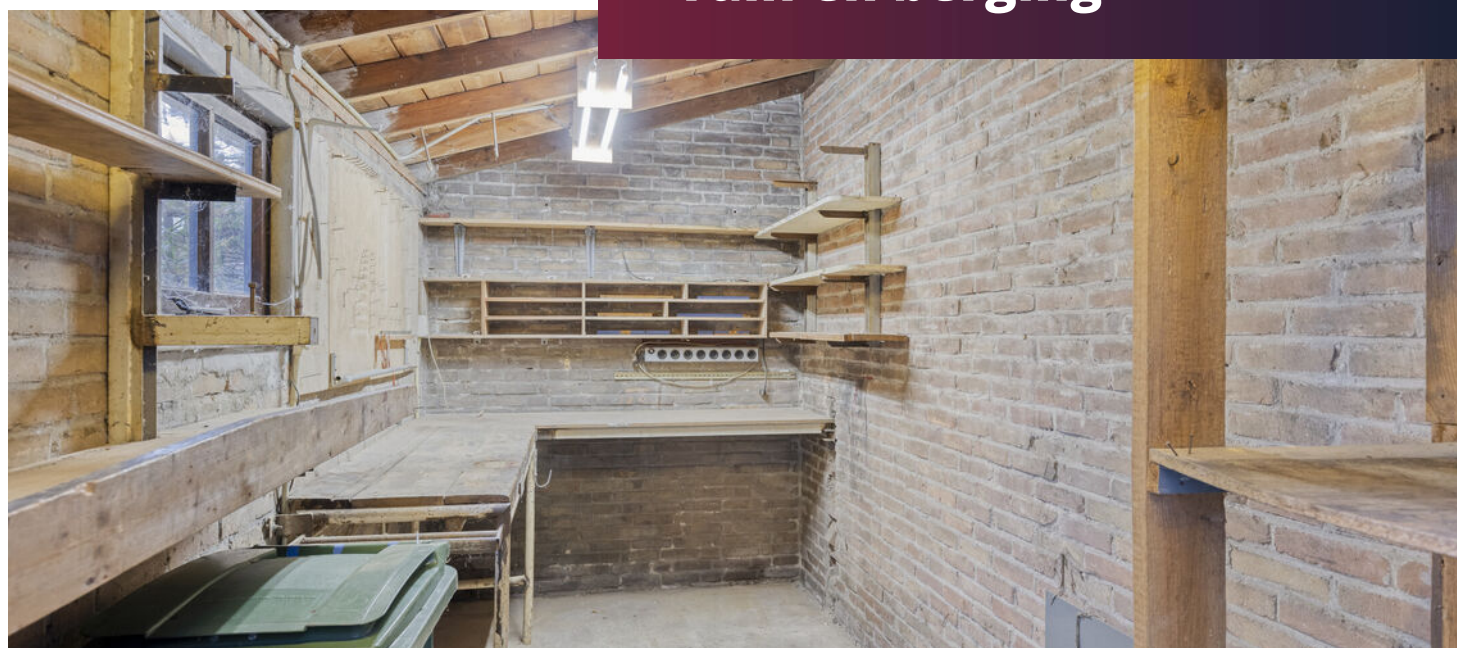


Vierde slaapkamer





Tuin en berging





VvE voortuin

De voortuinen in de wijk worden onderhouden door de vereniging van grond- en huiseigenaren Skandia, waardoor het parkachtige karakter van de wijk gehandhaafd blijft. Als gevolg daarvan is het niet toegestaan om zonder overleg wijzigingen in pad of begroeiing te doen. Ook vooraanbouwen zoals erkers en metselwerk zijn niet toegestaan.

De kosten voor deze VvE bedragen € 255,- per jaar.



Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2010 en betreft het merk ATAG.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- Een gedeelte van de begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en een gedeelte van de begane grondvloer en de tweede verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met op de begane grond dubbele beglazing en op de verdieping enkele beglazing.
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.
- Twee badkamers, waarvan één met een ligbad.

Waarborgsom/bankgarantie

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

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



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

Begane grond

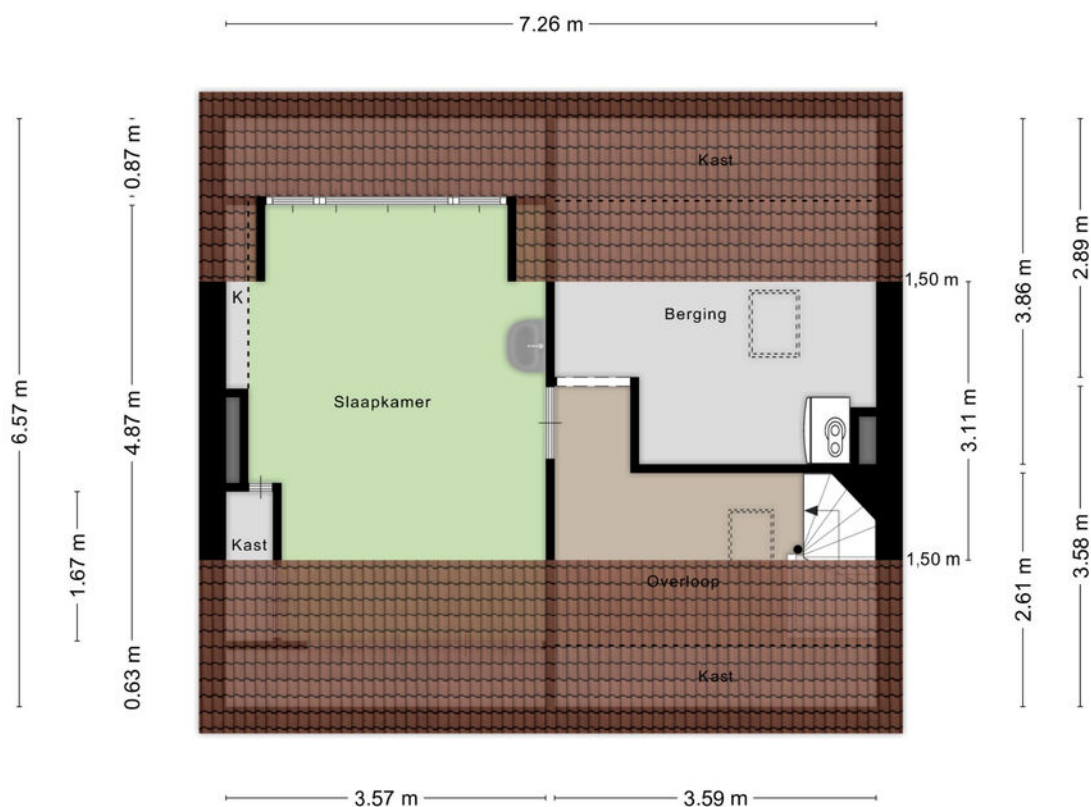
Plattegrond



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

Eerste verdieping

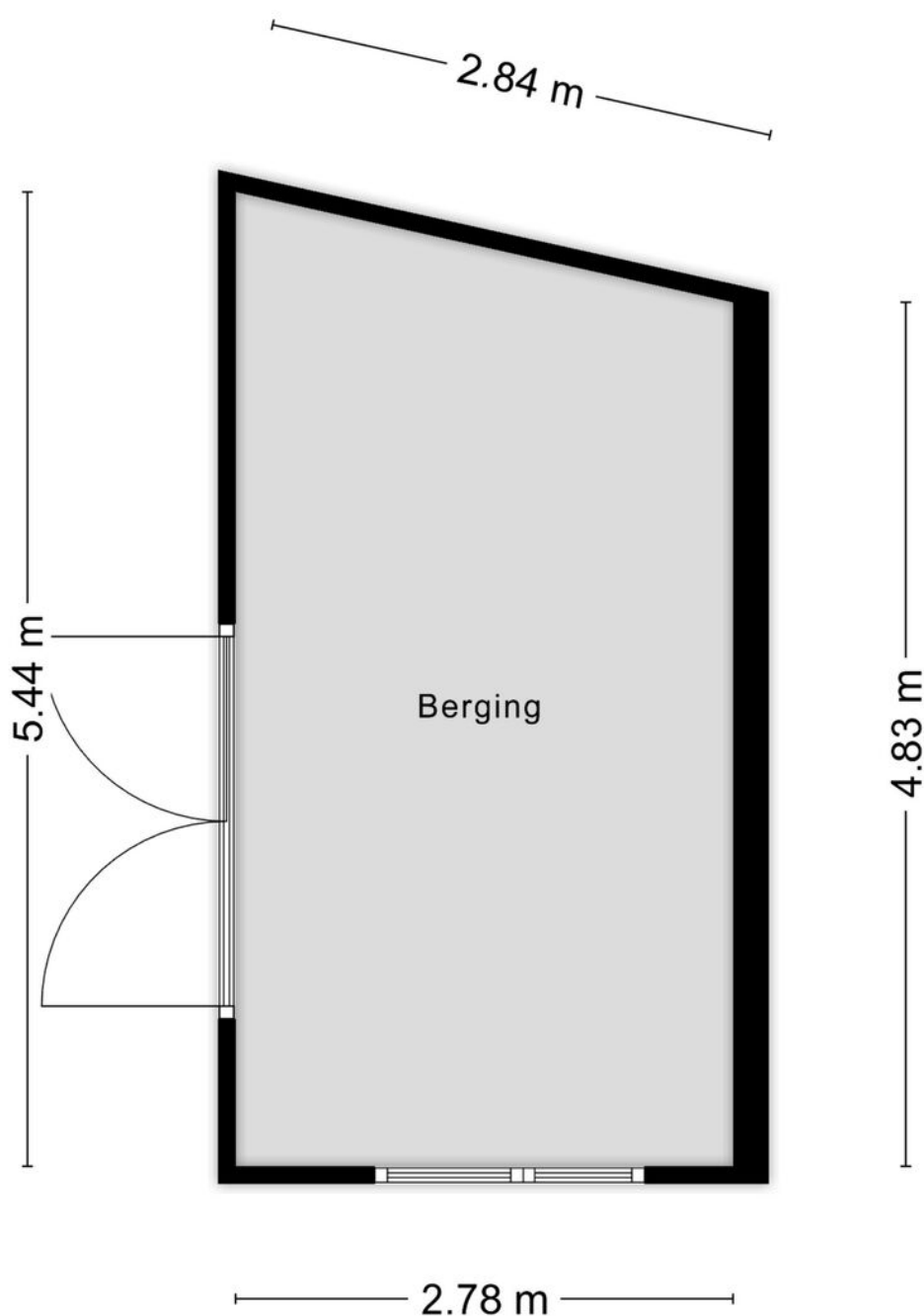
Plattegrond



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

Tweede verdieping

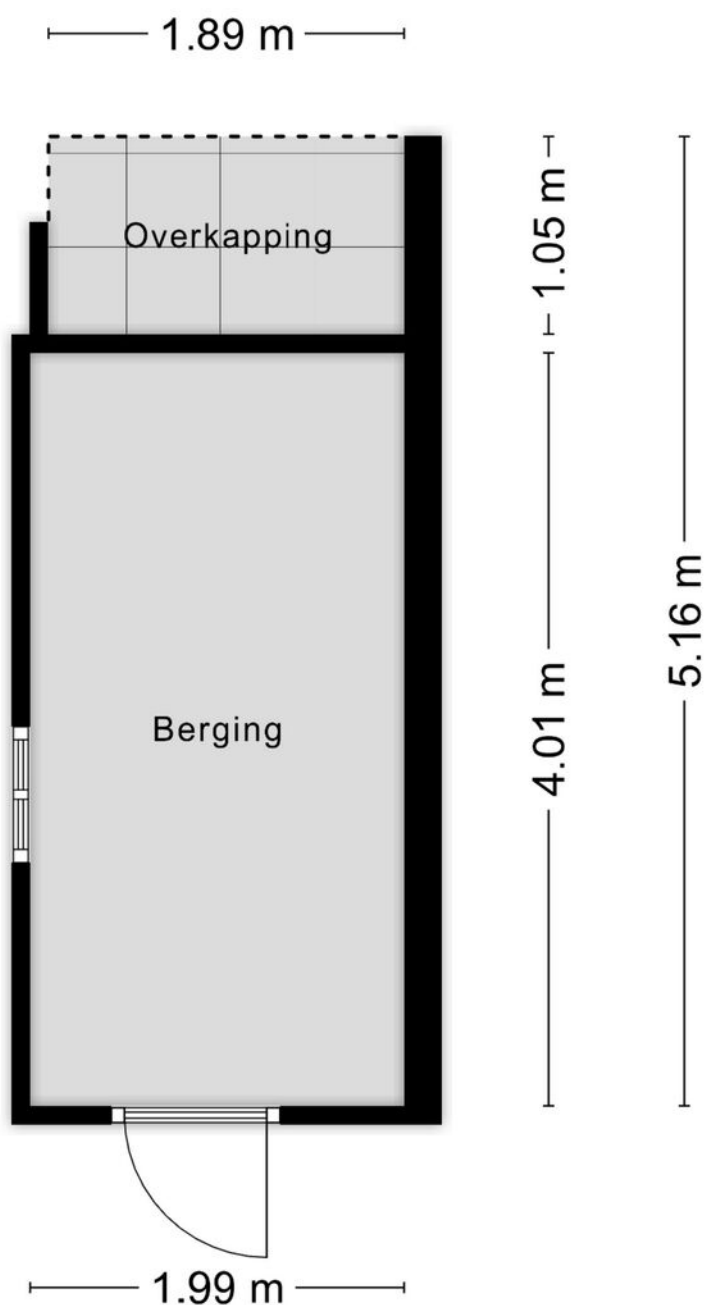
Plattegrond



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

Berging

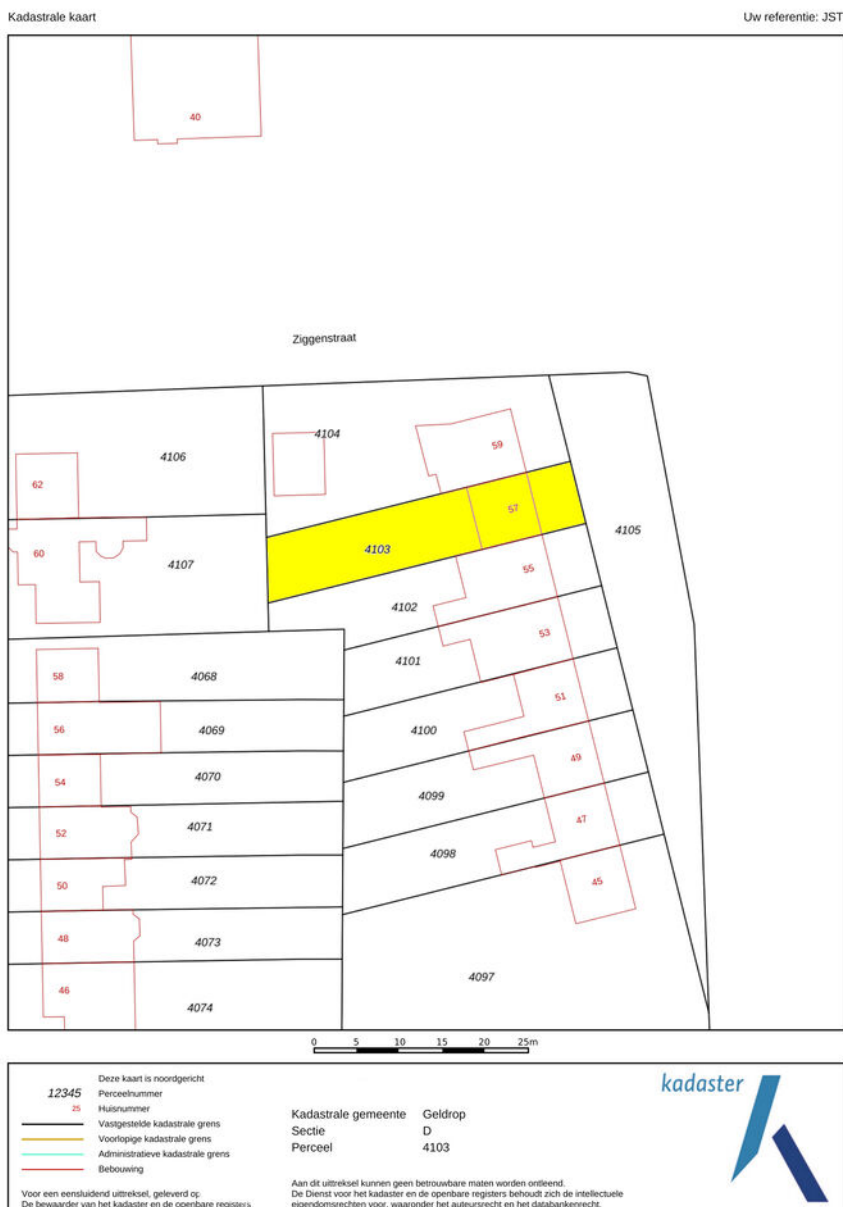
Plattegrond



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

Berging

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Geldrop

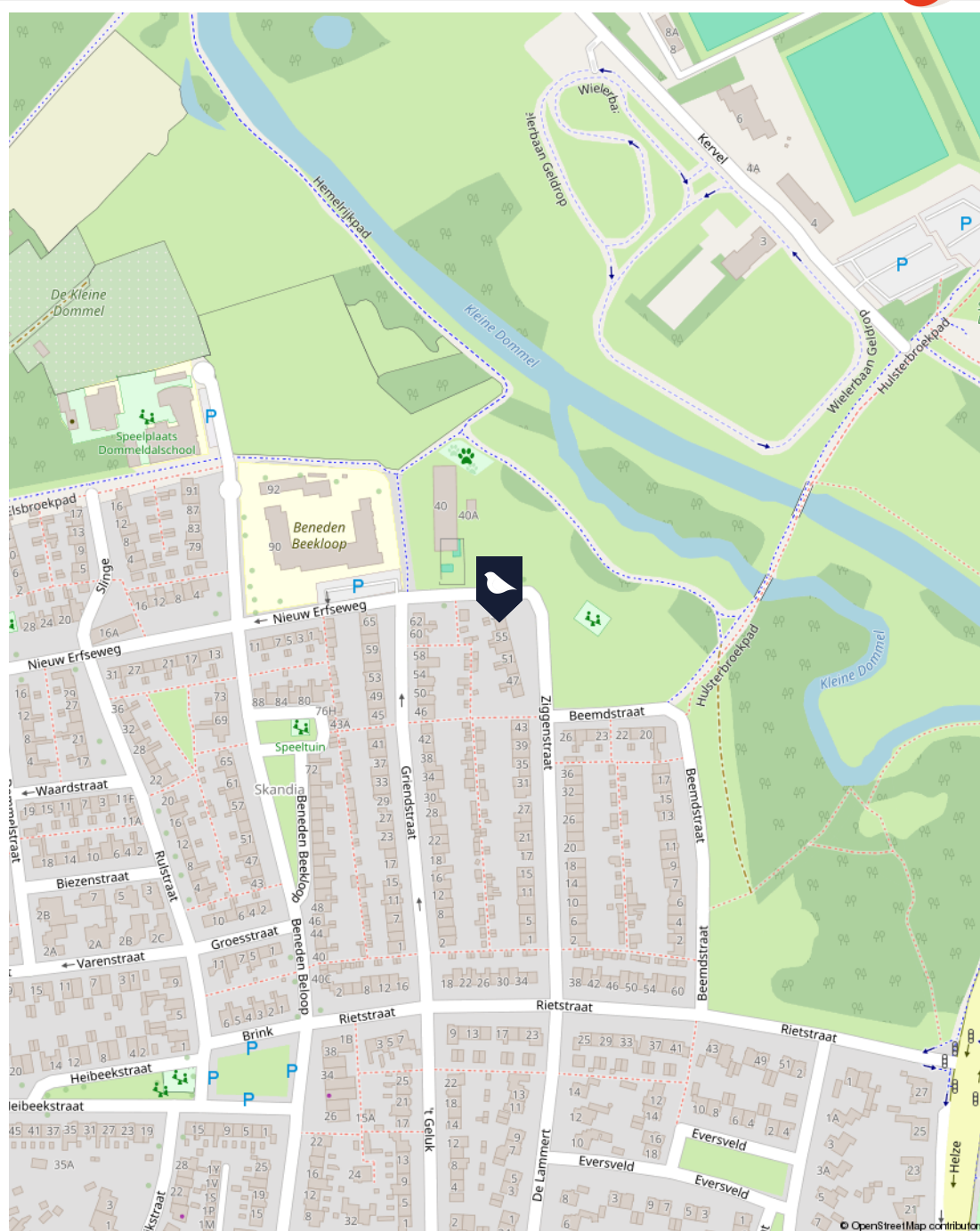
Sectie en perceel
D 4103

Oppervlakte
278 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. U woont hier aan een rustige weg met vrij uitzicht aan de voorzijde op een park met speeltoestellen. Alle voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportclubs en een groene omgeving zijn binnen handbereik gelegen. Bovendien bent u binnen enkele minuten in het centrum van Geldrop en heeft u een vlotte verbinding richting Eindhoven en Helmond.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toilethouder			
- fontein			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- toilet			
- bidet			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@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

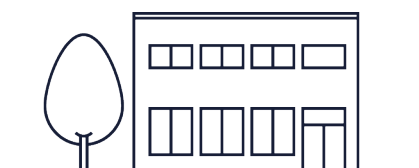


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Ziggenstraat 57
Postcode/plaats	5662rl, Geldrop
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	19-11-2025
Datum meetrapport	20-11-2025
Certificaatnummer	1591755

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	120,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	22,30	M ²

Bruto vloeroppervlak	162,60	M ²
Bruto inhoud woning	427,84	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 inhouden 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



HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden 1 (W1)

3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 1' (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c bestaande detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart;
- d bestaande horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
- e praktijkruimte uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte toegestaan' op de plankaart;
- f garageboxen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart;
- g kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan' op de plankaart;
- h behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'natte natuurpleel beschermingsgebied' op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

- i voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- j parkeervoorzieningen;
- k groenvoorzieningen;
- l water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- m de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'gemeentelijk monument' aangeduide gebouwen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'a' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 2 'g' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen met daarin opgenomen gestapelde woningen toegestaan;
 - 3 'h' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 - 4 'hv' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde en/of vrijstaande woningen toegestaan;
 - 5 'v' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan;
 - 6 'p' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van patio-woningen toegestaan.

- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d Bij patiowoningen mag de oppervlakte van de onbebouwde ruimte binnen het bouwvlak niet minder dan 15 m² bedragen.
- e De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij:
 - 1 aaneengebouwde woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 4 patiowoningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.
 Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de hierboven genoemde afstand, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- g De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de aanduidingen 'a', 'h', 'hv', 'v' en 'p'

3.2.2.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduidingen 'a', 'h', 'hv', 'v' en 'p' gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- e De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m².
- g De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- h Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- i De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduidingen 'a', 'h', 'hv', 'v' en 'p' gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.

- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de aanduiding 'g'

Ter plaatse van de aanduiding 'g' mogen geen aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebouwd.

3.2.4 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 De (nok)hoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- c De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart worden gebouwd.
- b Garageboxen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De oppervlakte per garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m².
- d De (nok)hoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.6 LPG-cirkel

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven LPG-cirkel is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan.

3.3 Aanlegvoorschriften

3.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in gronden met de aanduiding 'natte natuurparel beschermingsgebied' op de plankaart, de hierna aangegeven werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 opgenomen verbod is niet van toepassing voor zover:

- a de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwblok;
- b het betreft werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c het betreft werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het reconstructieplan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a indien de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden;
- b alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

3.4 Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 1' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving.
- d De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- e Detailhandel is niet toegestaan.

3.5 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - voor behoud en ter voorkoming van de aantasting van de op de plankaart als 'gemeentelijke monument' aangeduide bebouwing;
 - voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de omgeving van de op de plankaart als 'gemeentelijk monument' aangeduide bebouwing.

3.6 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 3.2.2 voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volièrès, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m².
- b van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil.
- c van het bepaalde in lid 3.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1 aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
 - 2 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
 - 3 de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
 - 4 de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
 - 5 detailhandel niet is toegestaan.

Artikel 4 Woondoeleinden 2 (W2)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid;

met daaraan ondergeschikt:

- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'v' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.
Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de hierboven genoemde afstand, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de aanduiding 'v'

4.2.2.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'v' gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- e De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m².

- g De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- h Één der zijstroken dient vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- i De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'v' gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- c De (nok)hoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m;
- d De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- e De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Lichte bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- b Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d De activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving
- e De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f Detailhandel is niet toegestaan.

4.4 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

4.5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in 4.2.2 voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobby-ruimten van lichte constructie, waaronder volièrres, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m².
- b van het bepaalde in lid 4.2.3. onder d voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil.
- c van het bepaalde in lid 4.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1 Aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
 - 2 Het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken.
 - 3 De activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving.
 - 4 De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
 - 5 Detailhandel niet is toegestaan.