



Vraagprijs € 895.000 k.k.

**BERGEIJK**

**Weebosserweg 7**



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

# SFEERVOLLE WONING

## Kenmerken

---

Energie label:



Soort (woning):

**Eengezinswoning**

Bouwvorm/ type:

**Vrijstaande woning**

Bouwjaar:

**1993**

Kamers:

**6**

Woonoppervlakte:

**189 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**1.415 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**856 m<sup>3</sup>**

Bijgebouwen:

**69 m<sup>2</sup>**

Tuin gelegen op:

**Zuiden**

Ligging:

**In kerkdorp 't Loo**

Isolatie:

**Dubbel glas, vloer-, muur- en dakisolatie**



Op zoek naar een woning waar u alle ruimte heeft om het helemaal eigen te maken? Dan biedt deze royale, vrijstaande woning met vrijstaande garage u kansen! De woning ligt centraal in de wijk "Het Loo" onderdeel uitmakende van het dorp Bergeijk. Ziet u zichzelf hier al wonen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

Via de entree/hal is de woning te betreden. In deze hal bevinden zich de garderobe, de meterkast (2023) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Direct aan de linkerzijde heeft u toegang tot de kantoorruimte. Deze ruimte is tevens ideaal geschikt als speelkamer voor de kinderen of als praktijkruimte.

De woonkamer is erg licht te noemen vanwege de vele raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, maar ook aan de zijkant van de woning. Aan de achterzijde zijn dubbele openslaande tuindeuren aanwezig met toegang tot de achtertuin. Vanwege de grote hoeveelheid ruimte is de woonkamer gemakkelijk in te delen met een zitgedeelte en een eetgedeelte. Een schouw met een houtkachel zorgt ervoor dat het extra warm is tijdens de koude winterdagen.

De woonkeuken is vanuit de woonkamer te bereiken en de keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is afgewerkt met een natuurstenen granieten aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een combi-magnetron, een elektrische bakoven en een vaatwasser. In de keuken is voldoende ruimte om tevens een eettafel te plaatsen en achter een deur bevindt zich een praktische kelder.



Als laatste benoemen we op de begane grond een praktische bijkeuken welke vanuit de keuken te bereiken is. Hier bevindt zich de separate toiletruimte. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een praktische kastruimte en een aanrechtblad met een spoelbak.

Op de eerste verdieping zijn via de overloop vier ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en een complete badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche en een wastafel in een meubel. Vanuit één slaapkamer is een bergruimte te bereiken en hier bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel.

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken en hier bevindt zich een open zolderruimte welke momenteel gedeeltelijk als opslagruimte en gedeeltelijk als hobbyruimte gebruikt wordt. Deze ruimte is tevens bij uitstek geschikt als hobbyruimte of extra slaapkamer.

Naast de woning treft u de vrijstaande stenen garage aan. In de garage is een tegelvloer aanwezig en via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Via houten draaideuren en een loopdeur kunt u in de garage, aangesloten op elektra (waterleiding tot aan de garage gelegen).

Achter de woning heeft u de beschikking over een gezellige en groene achtertuin. De tuin is ingericht met een terras, ene gazon en een diverse volwassen beplantingen. In het midden van de tuin treft u een gezellige overkapping aan voorzien van verlichting en twee warmtelampen. Hier kunt u tijdens de regenachtige dagen ook van uw tuin genieten. Als laatste noemen we vrijstaande houten berging helemaal achterin de tuin. Deze is ideaal geschikt voor de opslag van uw tuingereedschap.





**Entree/hal**

**Kantoorruimte**





## Lichte woonkamer





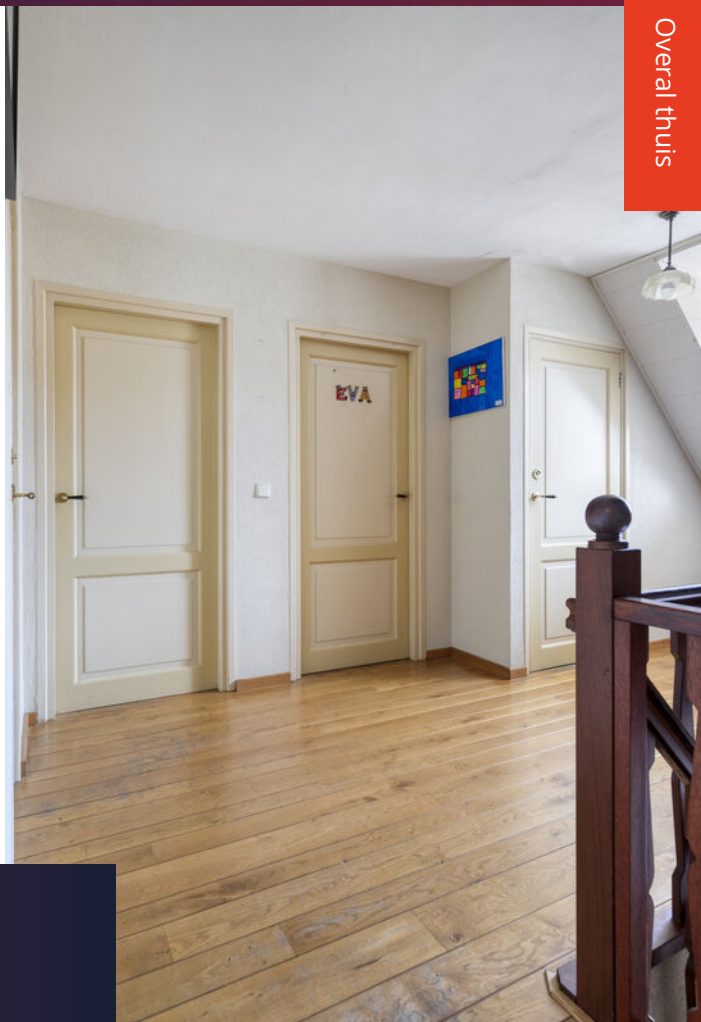


# Woonkeuken



# Bijkeuken en separate toiletruimte.



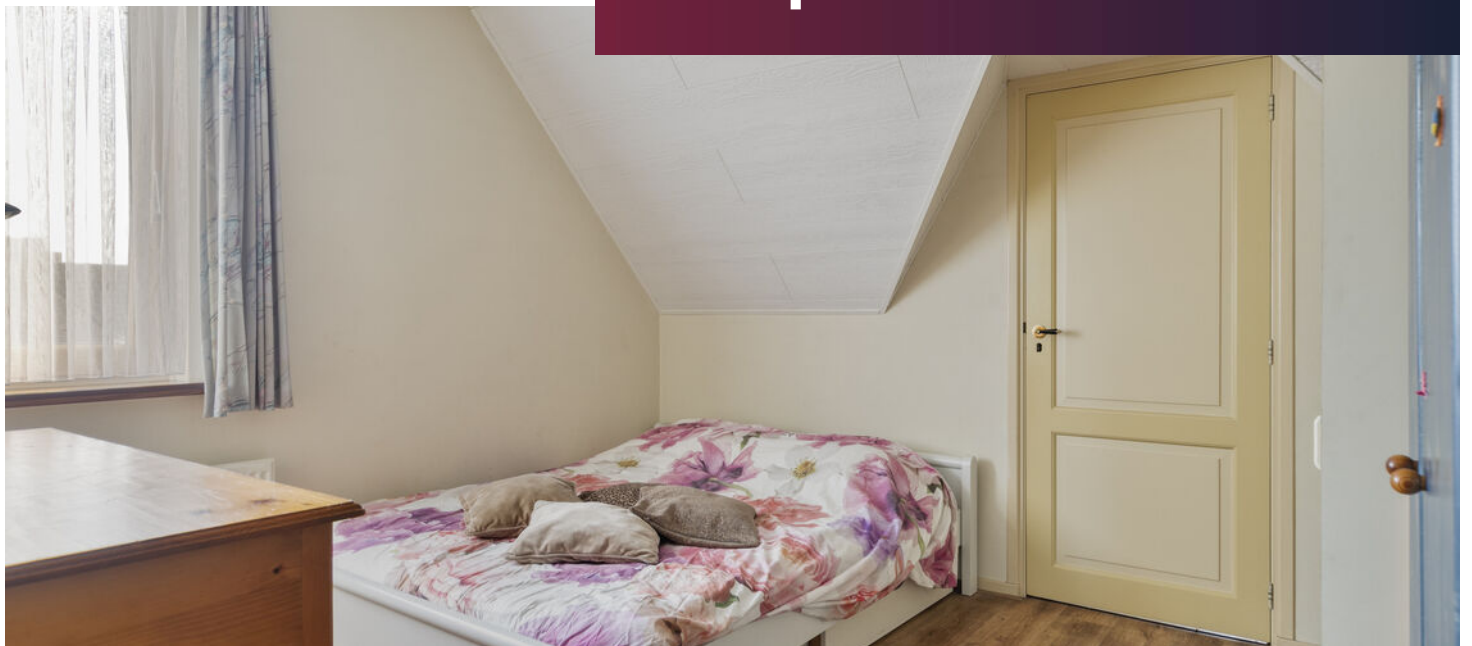


## Overloop





## Slaapkamers





# Complete badkamer





## Tweede verdieping





## Achtertuint



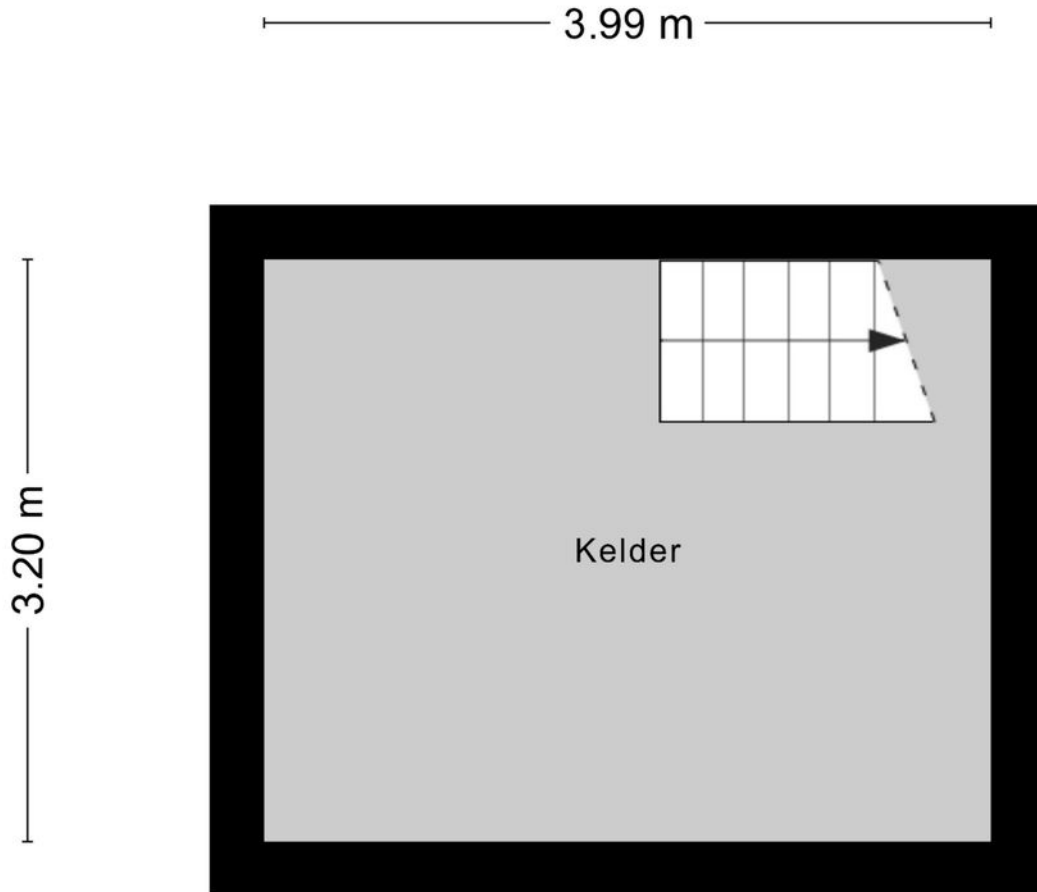


## Bijzonderheden

---

- De CV-combiketel is geplaatst in 2017 en betreft het merk Atag.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en op de begane grond en badkamer door middel van vloerverwarming.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op water, elektra, rioolaansluiting, glasvezel en aardgas.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- De meterkast is vernieuwd in 2023.
- De woonkamer en de eetkamer zijn voorzien van airco's (2022). Hier wordt zowel mee verwarmd als gekoeld.
- Op het dak zijn 20 zonnepanelen geplaatst in 2023 met een capaciteit van ca. 370 kwh per stuk.
- In de tuin is een waterbron en waterleidingen aanwezig ten behoeve van beregening van de tuin.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kelder

# Plattegrond



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

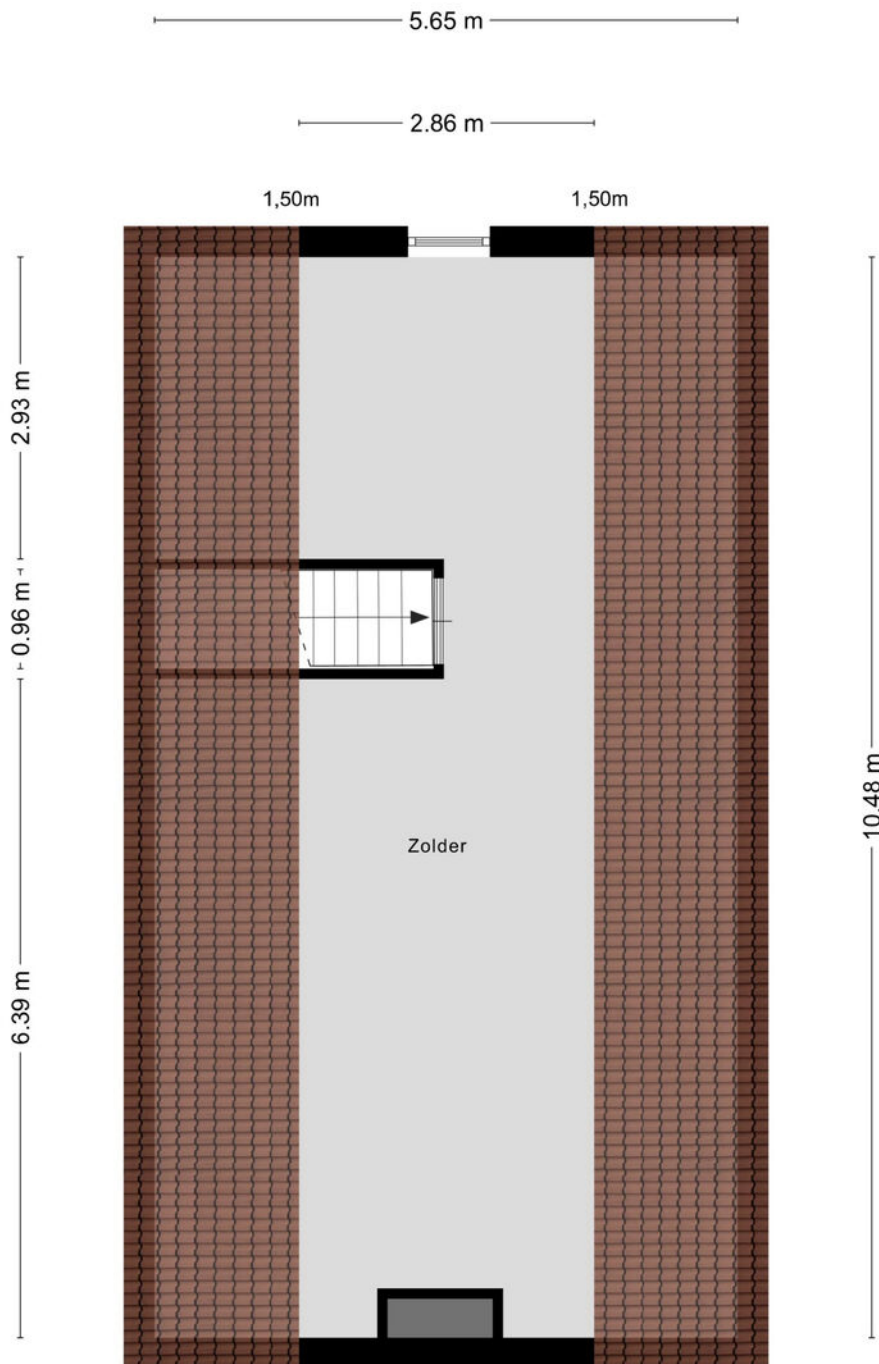
## Begane grond

# Plattegrond



## Eerste verdieping

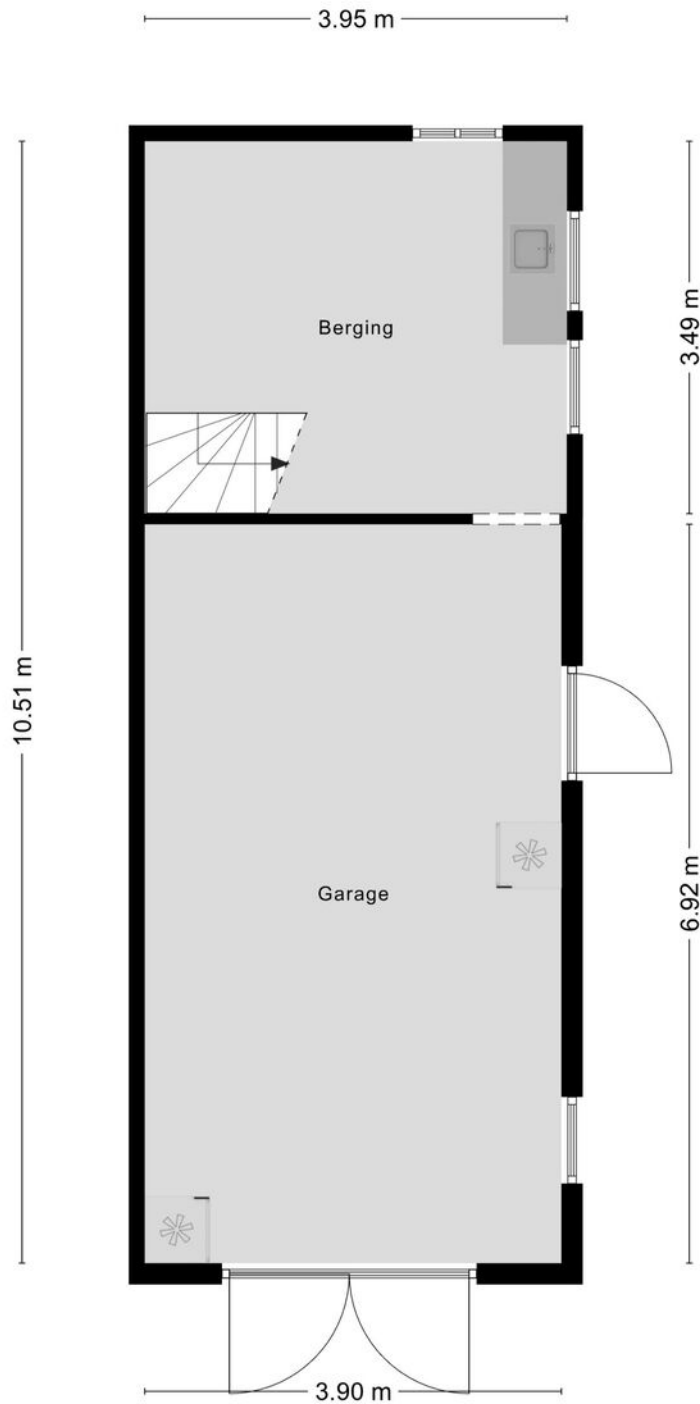
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping

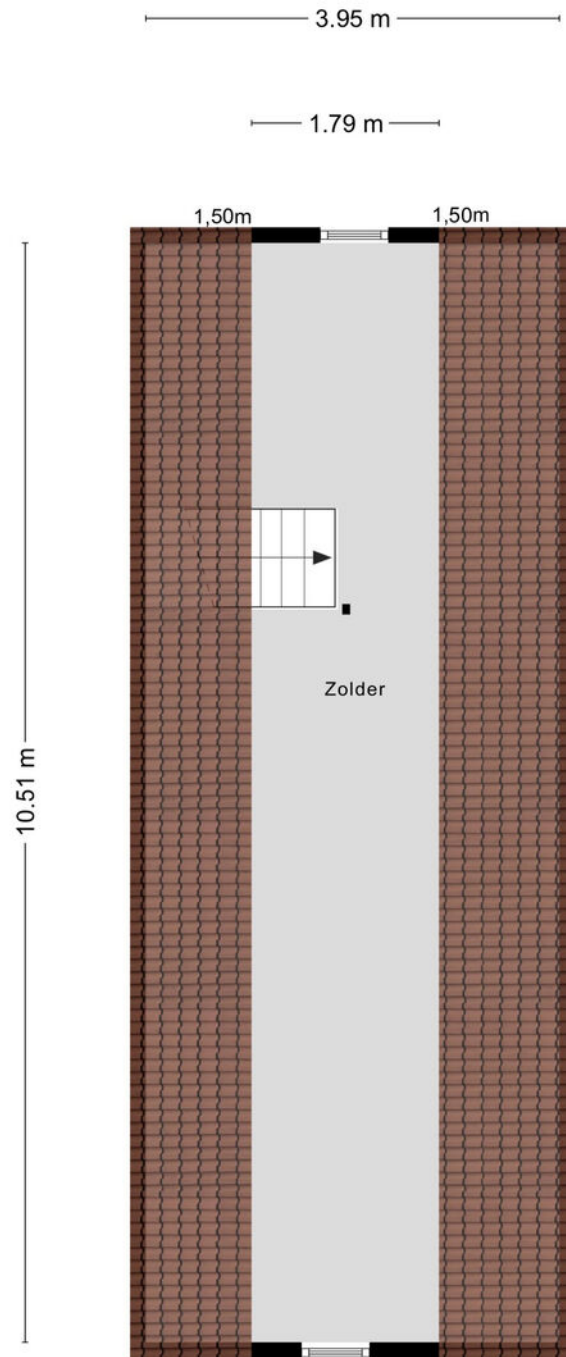
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Garage

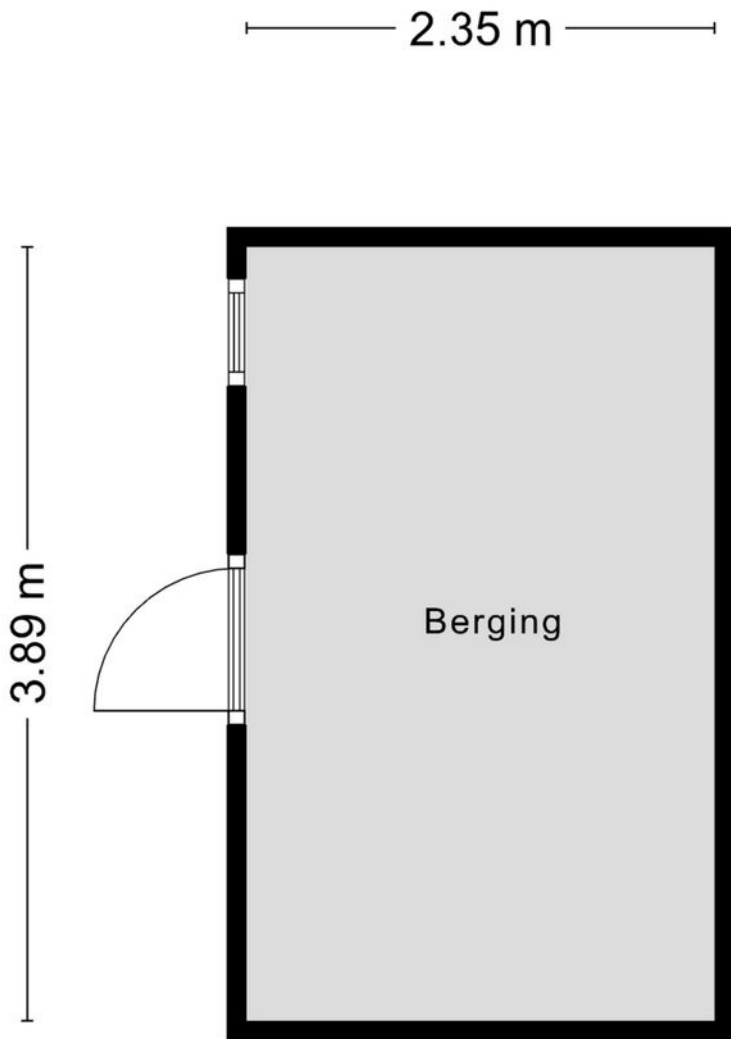
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Garage verdieping

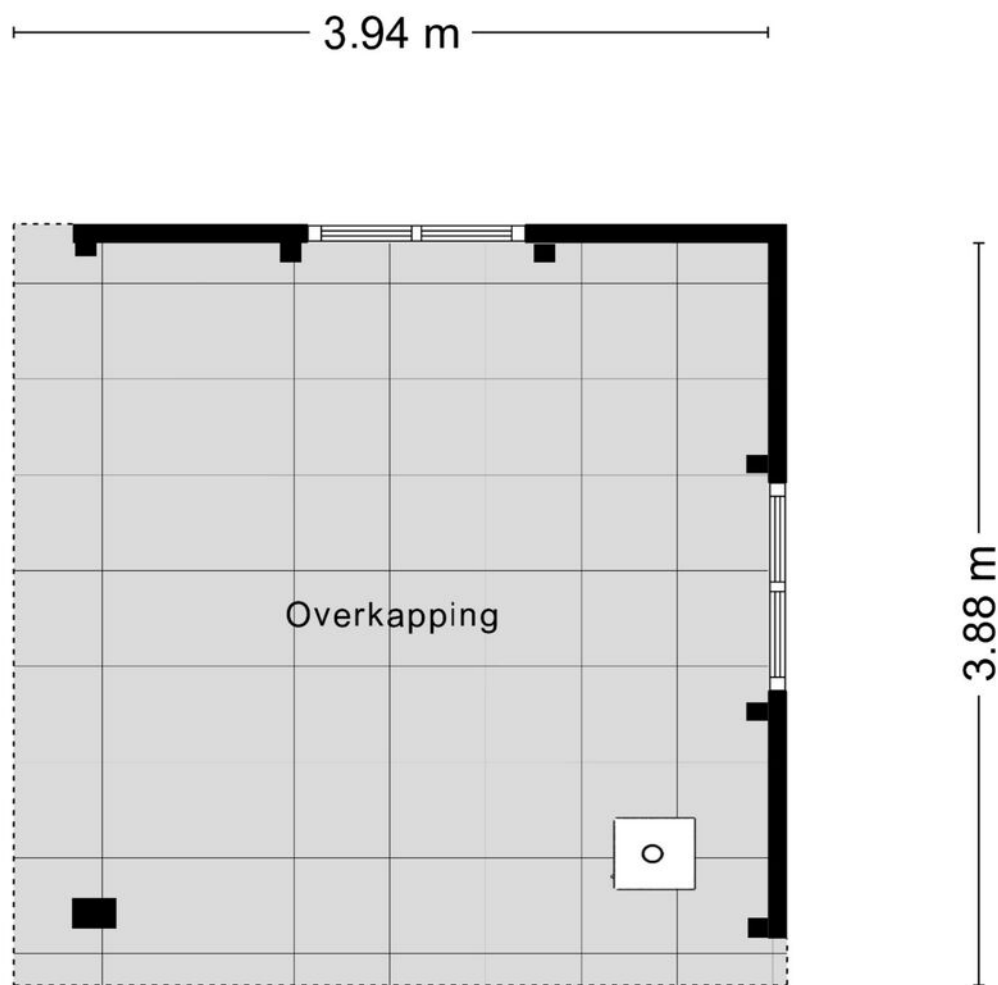
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging

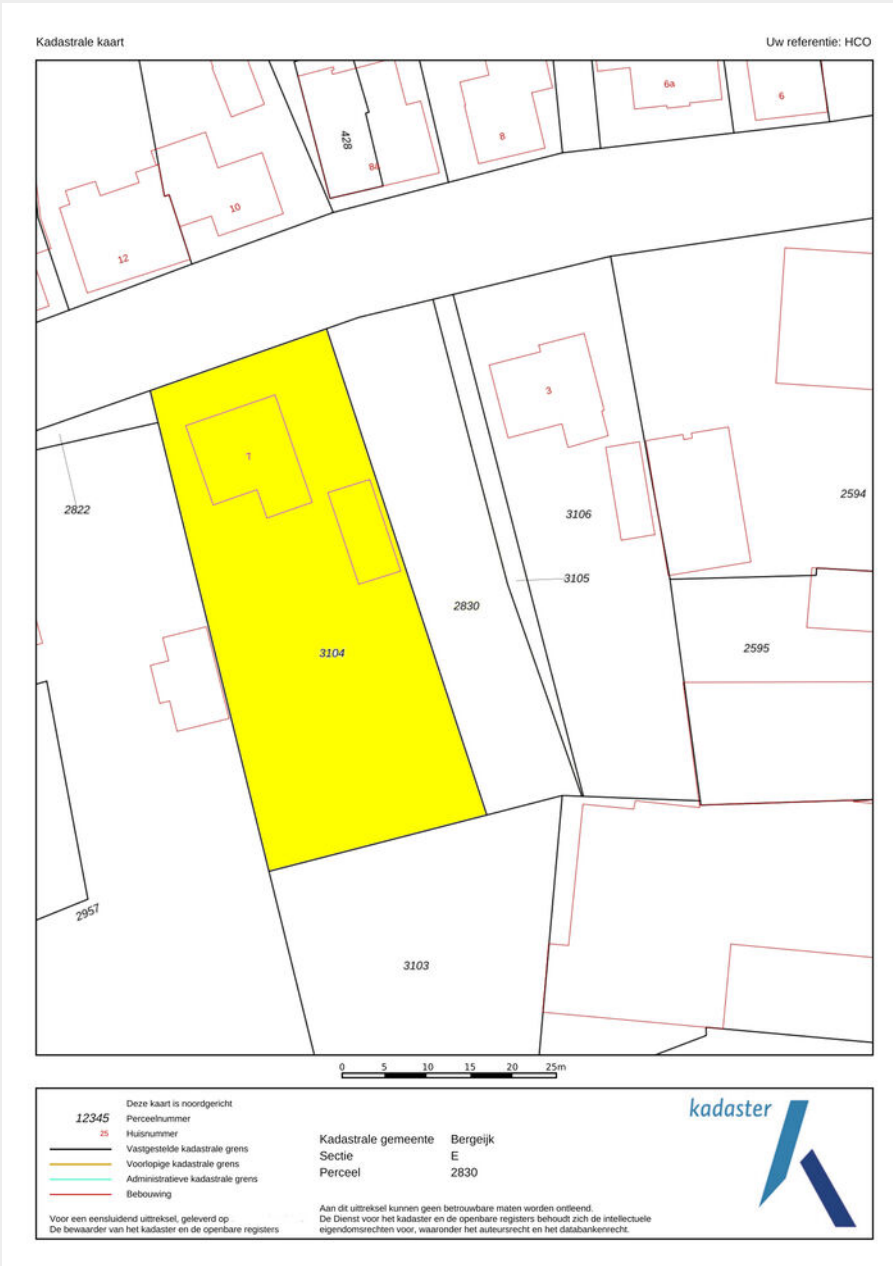
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Overkapping

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Bergeijk**

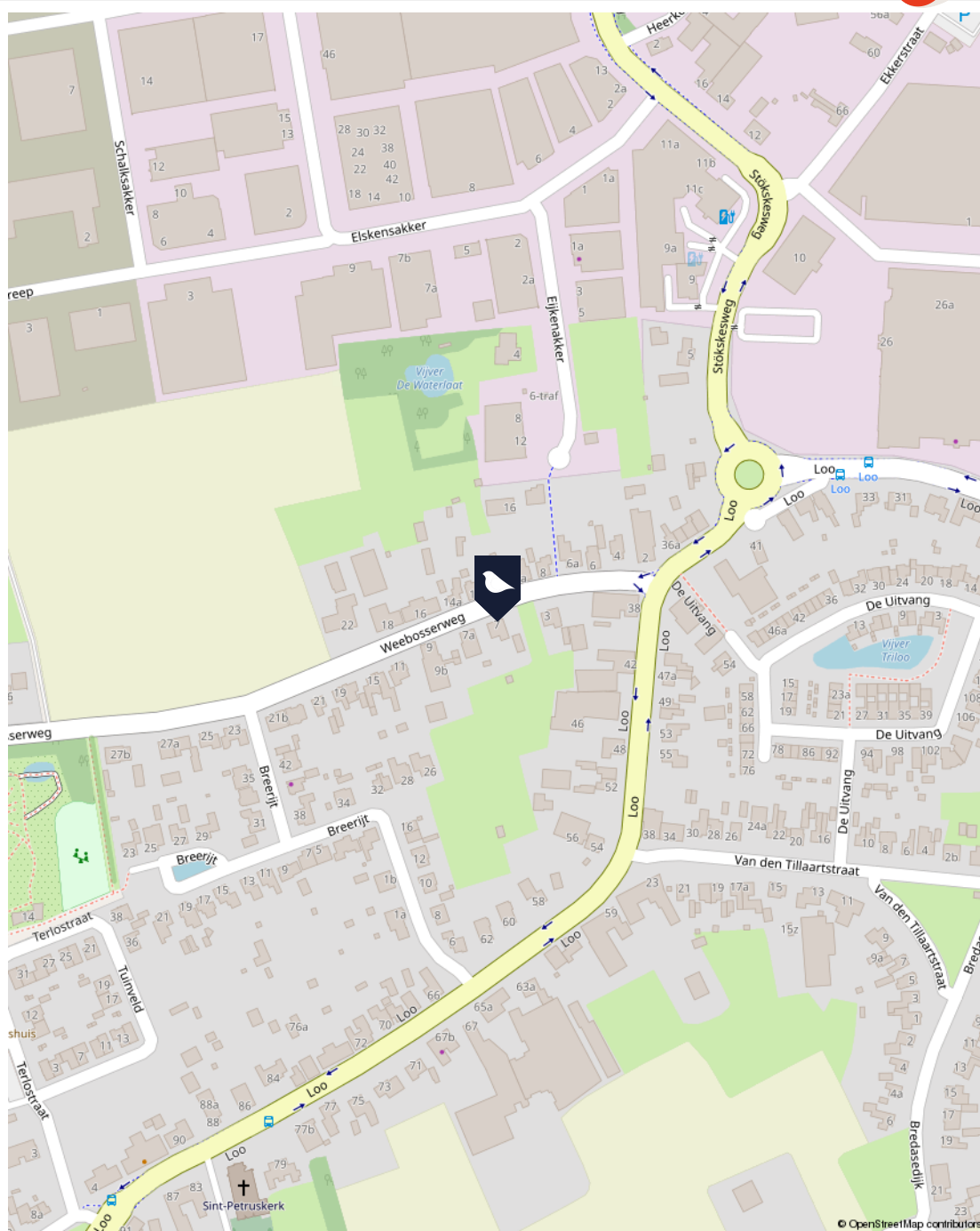
Sectie en perceel  
**E, 3104**

Oppervlakte  
**1.415 m<sup>2</sup>**

**Staat hier uw nieuwe woning?**



# In de omgeving



Deze woning is gelegen in de wijk Het Loo, onderdeel uitmakende van Bergeijk. Voor de dagelijkse boodschappen en diverse winkels kunt u terecht in het gezellig de dorpscentrum van Bergeijk, dat slechts op ca. 1,8 kilometer afstand ligt. De bereikbaarheid is goed te noemen middels de autowegen N397 en N613 en snelweg A67. Op korte afstand bevindt zich een bushalte. Bovendien ligt de woning vlak bij uitgestrekte natuurgebieden, ideaal voor buitenmensen.



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			

# 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

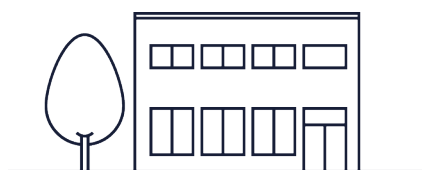


## Vestiging Aarle-Rixtel

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	Weebosserweg 7
Postcode/plaats	5571LK, Bergeijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	14-08-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	15-08-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1571899
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	188,60	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	42,20	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	5,90	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	69,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	335,70	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	856,04	M <sup>3</sup>

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



# Bijlage: Bestemmingsplan

**t loo bergeyk**  
bestemmingsplan - Bergeyk  
meer documentmerken  
vastgesteld 28-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Planinfo Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Wonen (C)

**Bouwaanduidingen (1)**

- vrijstaand

**Bouwvlakken (1)**

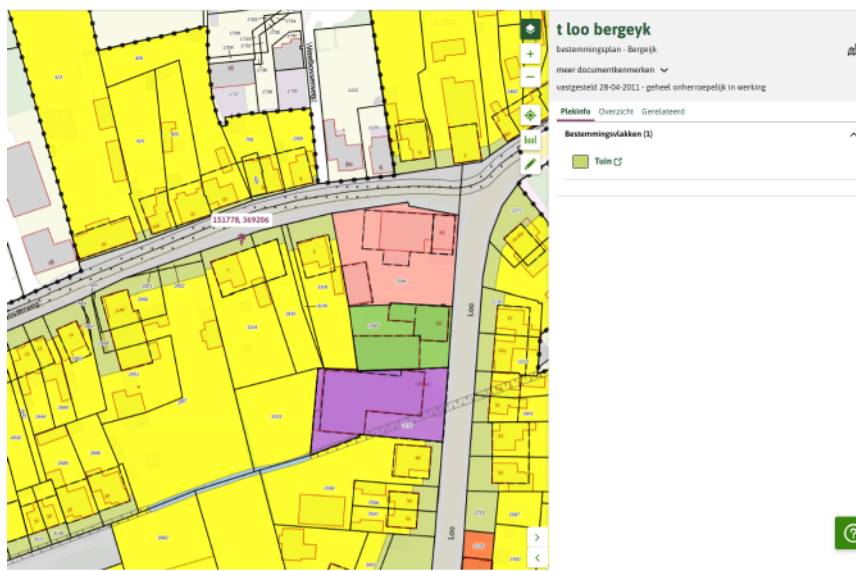
- bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 4
- Maximaal aantal wooneenheden (1)
  - Maximaal aantal wooneenheden: 1



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Artikel 11 Tuin

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers, portalen en luifels worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
- b Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c De afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
- d De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>.
- e De oppervlakte van een luifel mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>.
- f De goothoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- g De bouwhoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met 1,5 m, met dien verstande dat op een erker en/of portaal met een plat dak een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf de bovenkant erker en/of portaal.

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Overkappingen zijn niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van vlaggenmasten en palen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroepsmatige activiteiten;
- c een bedrijf genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f een theetuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theetuin';
- g tuinen, erven en verhardingen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- i de instandhouding en bescherming van de gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
- j de instandhouding en bescherming van de rijksmonumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Voor bouwen in het algemeen geldt de volgende bepaling:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 1' mag de totale oppervlakte aan gebouwen per bouwperceel niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>.

#### 14.2.2 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.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden met erkers, portalen en luifels, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
  - 2 Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
  - 3 De afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
  - 4 De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>.
  - 5 De oppervlakte van een luifel mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>.
  - 6 De goothoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
  - 7 De bouwhoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met 1,5 m, met dien verstande dat op een erker en/of portaal met een plat dak een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf de bovenkant erker en/of portaal.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (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.

- g 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 aangeven 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.

- h De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

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 de maximaal toegestane dakhelling.

- i 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.

### 14.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De regeling in dit lid is niet van toepassing voor die delen van het perceel, waar conform lid 14.2.2 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

- b Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van het bepaalde onder c t/m h.

- c De afstand van bijgebouwen 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

- 1 Het minimale onbebouwde oppervlak achter de achtergevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat altijd een bijgebouw van 6 m<sup>2</sup> mag worden gebouwd.

- 2 Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup> met inachtneming van het bepaalde onder 1.

- 3 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>, mag het oppervlak van bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> met inachtneming van het bepaalde onder 1.

- 4 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, mag het oppervlak van bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> met inachtneming van het bepaalde onder 1.

- e De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,1 m, dan wel, wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte.

f

- 1 De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw min 1 m.

- 2 Een bijgebouw 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 bijgebouw alleen met een plat dak worden gebouwd tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,1 m.

- g Indien het oppervlak bijgebouwen bij het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub d onder 2 tot en met 4 wordt overschreden, dan mag het oppervlak bijgebouwen worden herbouwd of teruggebouwd, zodanig dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakten worden teruggebracht met 10% van het oppervlak en wel tot respectievelijk maximaal:

- 1 80 m<sup>2</sup>;

- 2 105 m<sup>2</sup> in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>;

- 3 130 m<sup>2</sup> in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>.

- h Voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' gelden ten opzichte van het onder b tot en met g 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 bijgebouwen.
- 2 De afstand van een bijgebouw tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m.
- 3 In afwijking van het bepaalde sub d onder 2 tot en met 4 mag bij substantiële sloop van bestaande grootschalige (voormalige agrarische) bijgebouwen vervangende nieuwbouw van bijgebouwen plaatsvinden van 50% van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen tot een totale oppervlakte van maximaal:
  - a 90 m<sup>2</sup> in het geval het bouwperceel niet groter is dan 750 m<sup>2</sup>;
  - b 120 m<sup>2</sup> in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>;
  - c 150 m<sup>2</sup> in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>.

#### 14.2.3 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 In afwijking van het bepaalde onder a mogen overkappingen buiten het bouwvlak uitsluitend worden gebouwd daar waar op grond van lid 14.2.3 bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- 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 zwembaden, tennisbanen en paardenbakken is niet toegestaan.

#### 14.3 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 bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

#### 14.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 14.2.2 onder c 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;
- b lid 14.2.2 onder i voor het toestaan van een kleinere afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mits dit uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, met dien verstande dat het bepaalde in lid 14.2.2 onder c van toepassing blijft.
- c lid 14.2.3 onder d van het maximum aan bijgebouwen tot:
  - 1 75 m<sup>2</sup> in het geval het oppervlak van het bouwperceel kleiner is dan 750 m<sup>2</sup>;
  - 2 95 m<sup>2</sup> in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar kleiner dan 1.250 m<sup>2</sup>;
  - 3 115 m<sup>2</sup> in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>.

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 14.2.3 onder d, in afwijking van het hiervoor onder sub b gestelde, voor een toevoeging van het maximale oppervlak aan bijgebouwen met 15 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup> van hoofd- en bijgebouwen 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 14.2.4 onder f voor het bouwen van bijzondere bouwwerken, te weten een zwembad, 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 zwembaden:

- Het 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.
- Het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 14.2.3 in acht wordt genomen.
- Bij het zwembad mag boven het oppervlak aan bijgebouwen zoals bepaald in 14.2.3 sub d een bijgebouw worden gebouwd met een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3,1 m.
- Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.

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 bijgebouwen als bedoeld in lid 14.2.3 in acht wordt genomen.
- De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per perceel mag maximaal 1 paardenbak worden gebouwd.

## 14.5 Specifieke gebruiksregels

### 14.5.1 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in hoofd- en bijgebouwen 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 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m<sup>2</sup>;
  - 2 60 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>;
  - 3 75 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>.
- 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 Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

### 14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.1 en lid 14.5 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen met dien verstande dat:

- 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 omgeving; dit betekent onder meer dat:
  - 1 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

- 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft.
- c 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;
- d het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- f activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kapsalons, niet zijn toegelaten;
- g opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- h vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:
  - 1 45 m<sup>2</sup>;
  - 2 in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>;
  - 3 in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>.

#### 14.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen en toe te staan dat een woning wordt gesplitst, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Splitsing is alleen toegestaan bij woonboerderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing'.
- b De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m<sup>3</sup>.
- c Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup>.
- d De boerderijsplitsing dient te voldoen aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- e Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden, mogen niet worden aangetast.
- f De woning mag geen beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.