



Vraagprijs € 478.500 k.k.

UDEN

Rooijsestraat 75



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

SFEERVOLLE APPARTEMENT

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):

Portiekflat

Bouwvorm/ type:

Appartement

Bouwjaar:

2003

Kamers:

3

Woonoppervlakte:

110 m²

Inhoud:

365 m³

Ligging:

aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Muurisolatie



Dit appartement is gunstig gelegen nabij het centrum, op de derde en tevens de bovenste verdieping. Het appartement is keurig afgewerkt en heeft de beschikking over twee ruime slaapkamers en een balkon. Een supermarkt en winkels zijn op loopafstand van de woning gelegen.

Via de centrale voordeur met intercom/video-installatie, heeft u toegang tot een kleinschalig gebouw met in totaal vier appartementen. Deze appartementen zijn verdeeld over vier woonlagen en via de royale entree door middel van een trappenhuis of lift bereikbaar. Op de begane grond heeft u toegang tot de gezamenlijke (fietsen)berging. In de directe omgeving heeft u voldoende parkeermogelijkheden op openbaar terrein en door middel van een vergunning.

U betreedt het appartement vanaf het trappenhuis waar een bergkast te vinden is. In de entree/hal bevinden zich de meterkast en de garderobe. Vanuit de entree/hal heeft u toegang tot alle vertrekken.



De woonkamer is erg ruim te noemen en gemakkelijk in te delen met een zitgedeelte en een eetgedeelte. In het woongedeelte is een fraai wandmeubel geplaatst. De vele raampartijen zorgen voor erg veel natuurlijke lichtinval. Het balkon is vanuit de woonkamer te bereiken. De open keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (onder andere een inductie kookplaat, een afzuigkap, een koelkast met vriesvak, een magnetron en een vaatwasser). Een keukeneiland zorgt ervoor dat de keuken toch wat afgescheiden is van de woonkamer, maar hierdoor biedt deze ook extra werkruimte en bergruimte. In de woonkamer en open keuken is een airconditioning aanwezig die zorgt voor extra verkoeling tijdens de warme zomermaanden.

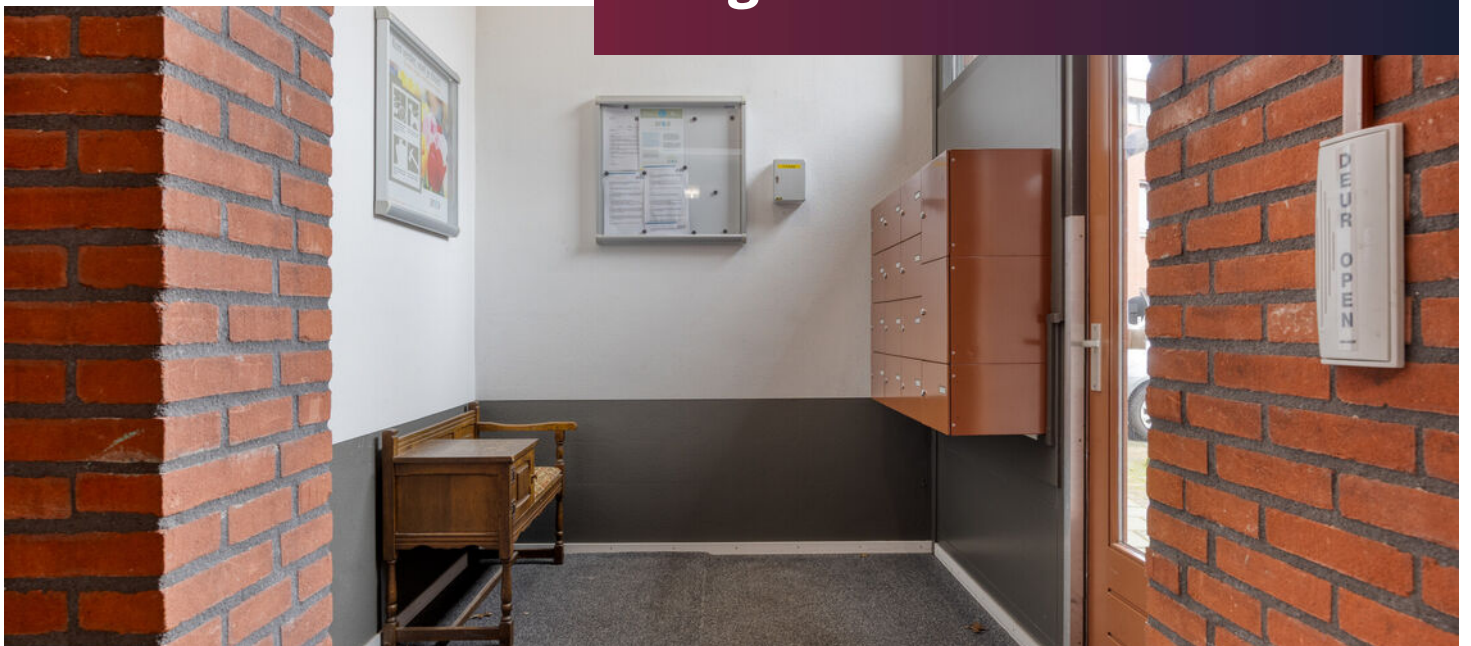
Naast de keuken treft u de eerste slaapkamer aan. In deze slaapkamer is een praktische kaste geplaatst. Naast de voordeur bevindt zich de tweede slaapkamer. De badkamer bevindt zich in het midden van het appartement en is ingericht met een douche en een wastafel in een meubel. In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig. Naast de badkamer heeft u toegang tot de separate toiletruimte.

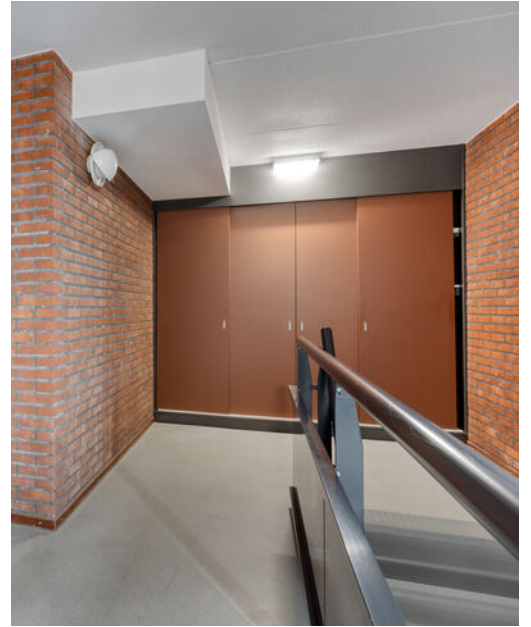
Als laatste benoemen we de praktische wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, de mechanische ventilatie-unit en de opstelling van de cv-combiketel.





Algemene entree







Hal/entree







Lichte woonkamer

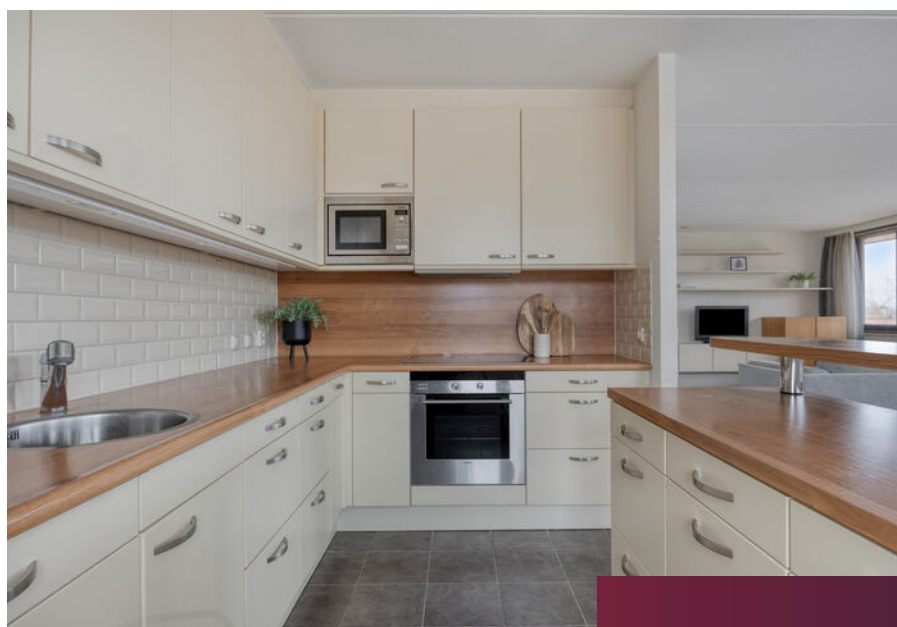






Eet-/woonkamer





Open keuken







Balkon





Masterbedroom





Tweede slaapkamer





Complete badkamer





Wasruimte/berging





Omgeving





Servicekosten

De maandelijkse eigen bijdrage ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren bedraagt momenteel ca. € 200,- per maand en omvat onder meer:

- de brand- en opstalverzekering;
- glasverzekering;
- wa-verzekering;
- reservering groot onderhoud;
- algemene extra kosten;
- schoonmaakkosten algemene ruimtes;
- dagelijks (klein) onderhoud;
- administratiekosten;
- onderhoud liftinstallatie.



Bijzonderheden

- De CV-combiketel betreft het merk Intergas.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met HR++ beglazing.
- Kosten parkeervergunning € 42,90 per jaar.

Waarborgsom/bankgarantie

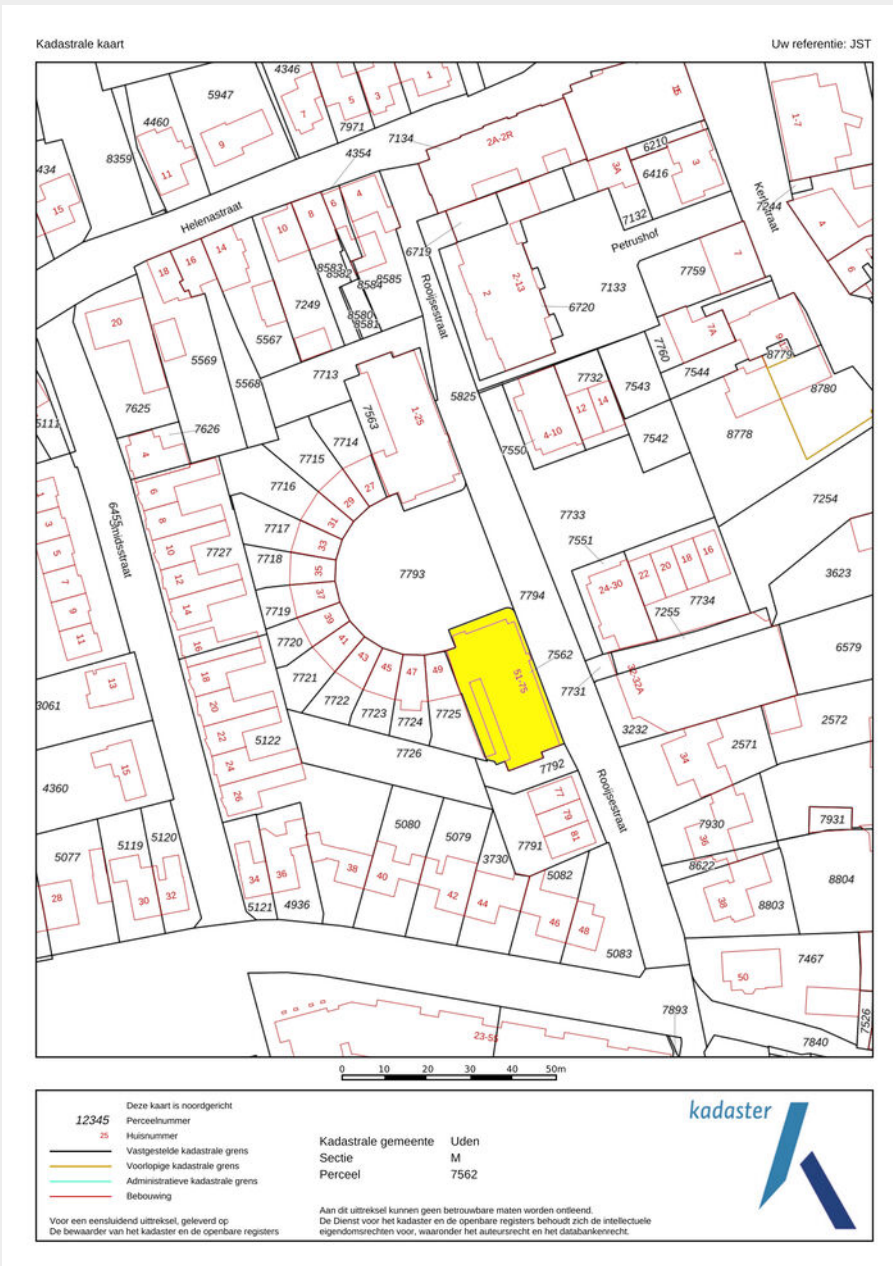
Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Appartement

Kadaster & Locatie



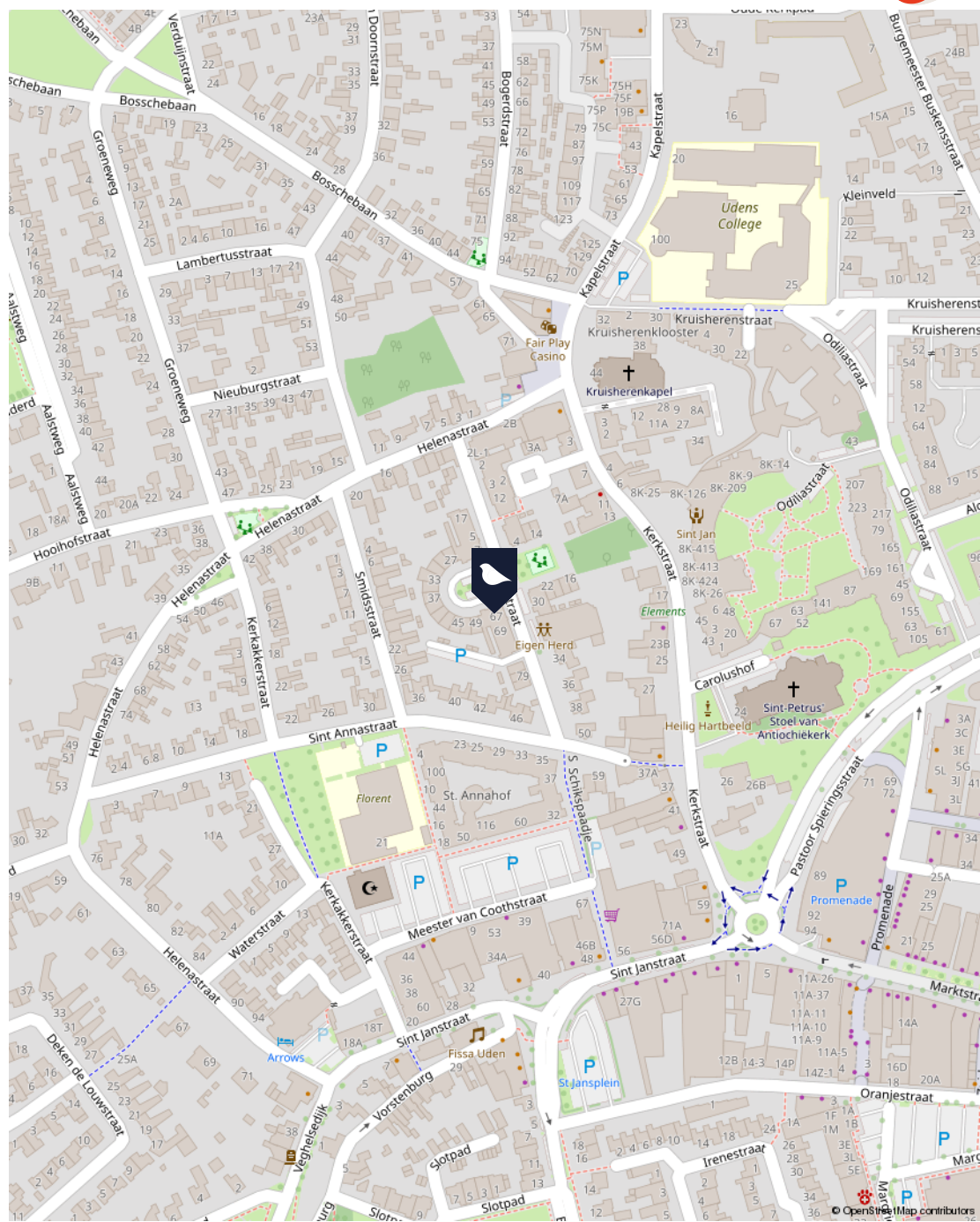
Kadastrale gemeente
Uden

Sectie en perceel
M 7566 A4

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



Het moderne appartementengebouw is rustig gelegen aan de rand van het centrum op loopafstand van winkels, horeca, theater, bioscoop, zwembad, busstation en openbare voorzieningen.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

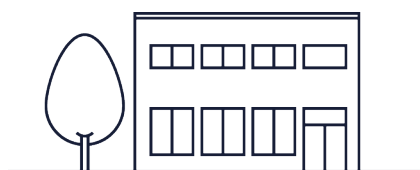


Vestiging Aarle-Rixtel

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: Bestemmingsplan

The screenshot displays a web-based planning tool interface. On the left, a map shows a residential area with yellow zoning overlays. The right sidebar, titled 'Woongebieden Uden', contains the following sections:

- bestemmingsplan - Gemeente Maastricht**
meer documentkenmerken
vastgesteld 20-10-2022 - vastgesteld
- Plaats**
Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Bijlagen bij toelichting
Geraadteerd | Doorgang
- Bestemmingen (2)**
 - Waarde - Archeologie 2 >
 - Wonen >
- Bouwensoortingen (1)**
 - gestapeld
- Bouwenlaken (1)**
 - bouwenlaken
- Gehedeaanvullingen (3)**
 - luchtaanvaarverkeerszone - IIP-zone 9 >
 - veiligheidszone - radar >
 - luchtaanvaarverkeerszone - IHCS >
- Maatvoeringen (2)**
 - Maximum goetshoogte (m) (1)

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d. een woongroep voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongroep';
- e. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. een bestaande dierenartsencentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartsencentrum';
- g. een bestaande podotherapiepraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - podotherapiepraktijk';
- h. bestaande dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. bestaande detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat op het perceel Hulstheuvel 40A alleen detailhandel in niet-dagelijkse goederen is toegestaan;
- j. een bestaand horecabedrijf in categorie 1 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- k. een bestaand kantoor en opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- l. bestaande (para)medische zorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - (para)medische zorg';
- m. een bestaande huisarts ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-huisarts';
- n. bestaande bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat de bedrijfsfunctie een directe relatie heeft met de hoofdbewoner van het perceel;
- o. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscher姆';
- p. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- q. behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aanwezige bouwwerken; met daarbij behorende:
 - r. voorzieningen van algemeen nut;
 - s. tuinen en erven;
 - t. in- en uitritten;
 - u. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - v. groenvoorzieningen;
 - w. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Toevoeging van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toegevoegde woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' dienen ten minste 15 zorgwoningen te worden gerealiseerd.

- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' is de bouw van woningen slechts toegestaan, nadat een geluidwerende voorziening met een hoogte van tenminste 4,8 m ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Bos' is gerealiseerd. Deze geluidwerende voorziening dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' in stand te worden gehouden.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2' is de bouw van woningen slechts toegestaan, nadat een geluidwerende voorziening met een hoogte van tenminste 4,8 m ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' is gerealiseerd. Deze geluidwerende voorziening dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' in stand te worden gehouden.
- f. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- g. De aangeduide gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen volledig worden bebouwd dan wel tot maximaal het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- h. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- i. Ter plaatse van de aanduiding:
1. 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 3. 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 5. 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
 6. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' zijn uitsluitend rug-aan-rug woningen toegestaan.
- j. Voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Maatvoerings-eisen	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengebouwde woning	Ges
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	10 m	-
maximale breedte	15 m	12 m	-	-	-
minimale breedte bouwperceel bij nieuwbouw	12 m	9 m	9 m	6 m	-
minimale oppervlakte	-	-	-	-	-

onbebouwd					
maximale dakhelling	55°	55°	55°	55°	55°
Situeringseisen					
voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	-	-
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of meer	5 m aan beide zijden	-	-	-	-
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m	10 m	10 m	10 m	-

k. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder i mag de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 'minimum

afstand tot achterste perceelsgrens' 3 meter bedragen.

- i. In afwijking van het bepaalde onder a en i mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.

- m. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder i mag de maximale diepte van vrijstaande hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum diepte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.
- n. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder i mag bij nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot gevellijn' de afstand van de voorgevel tot de aanduiding 'gevellijn' niet minder bedragen dan 15 m.
- o. In aanvulling van het bepaalde in de tabel onder i dient de onbebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' aaneengesloten te zijn.
- p. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' worden de noord-, west- en zuidgevel van het hoofdgebouw, behoudens de gevels van de begane grondlaag en de eerste verdieping, uitgevoerd als dove gevels. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- q. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' worden de westgevels van de hoofdgebouwen, behoudens de gevels van de begane grondlaag en de eerste verdieping, uitgevoerd als dove gevels. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- r. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de gevels van de gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige objecten op de begane grond en 1e verdieping dienen te worden uitgevoerd als dove gevel. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- s. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' geldt dat de gevels van de gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige objecten op de 1e verdieping dienen te worden uitgevoerd als dove gevel. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- t. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de eerste bouwlaag onbebouwd te blijven.
- u. De afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Bos' en/of de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag niet minder bedragen dan 3 m.
- v. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelden de op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande goothoogte, dakhelling dan wel bouwhoogte. Deze mogen niet worden gewijzigd.

Tevens geldt dat bij geheel of gedeeltelijke herbouw en verbouw, de cultuurhistorische waarde van de hoofdgebouwen niet in onevenredige mate mag worden aangetast, tenzij het betreft een herstel van de oorspronkelijke waarden.

21.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens de tabel in 21.2.1 onder i, mits wordt voldaan aan de situeringseisen zoals genoemd in de tabel onder b, en buiten dat vlak achter de voorgevelrooilijn.
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen buiten het denkbeeldig bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	75 m ² , hiervan is maximaal 50 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen). Daarbij wordt 50 m ² vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 125 m ² (en 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m en verder begrensd door de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3 m
maximale dakhelling	55°
Situeringseisen	Eis

minimale afstand 5 m
bijgebouw tot de
voorgevelrooilijn

minimale afstand 1 m
overkapping tot de
voorgevelrooilijn

- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (zowel binnen de bestemming Wonen als Tuin) worden meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- e. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder b geldt dat bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, zoals bepaald in 21.2.1 onder i, niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- f. In afwijking van het bepaalde onder b geldt voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' dat 20% van het bestemmingsvlak 'Wonen' op een perceel onbebouwd moet blijven. De onbebouwde oppervlakte dient aaneengesloten te zijn.
- g. In afwijking van het bepaalde onder a zijn binnen de woonbestemming bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
1. een aangebouwd bijgebouw is toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van het dakvlak is toegestaan binnen het bouwvlak;
 3. een berging is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging'.
- h. In afwijking van het bepaalde onder a zijn overkappingen voor de voorgevelrooilijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' en ter plaatse van de percelen Broekmorgen nummers 2 t/m 74 (even).
- i. In afwijking van het bepaalde onder b met betrekking tot de afstand van het bijgebouw tot de voorgevelrooilijn, mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw worden gebouwd.
- j. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maxi bouw

Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overig bouw
<i>tussenperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m
<i>hoekperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m
geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'	-	-	-	5 m

b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.

c. In afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen en op minimaal 10 m achter de voorste

perceelsgrens maximaal 2 m mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

- d. In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een bouwwerk worden geplaatst met een maximale hoogte van 3 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' een bouwwerk worden geplaatst met een maximale hoogte van 2 m.
- f. In aanvulling van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' de aanwezige geluidwerende voorziening in stand gehouden dient te worden.
- g. In aanvulling van het bepaalde in de tabel onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' de aanwezige geluidwerende voorziening in stand gehouden dient te worden.

21.2.4 Dakkapellen

- a. de dakkapel is gelegen op een gebouw binnen het denkbeeldig bouwvlak bepaald volgens de tabel in 21.2.1 onder i.
- b. de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak (1)
- c. de dakkapel heeft een plat dak.
- d. de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.
- e. de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet(2).
- f. de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok(3).
de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak(4).

- De maatvoeringen binnen de regeling worden gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak.
- Dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.
- Daknok: het hoogste punt van een schuin dak.
- Bij aaneengebouwde en tweeaaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

Uitgesloten zijn woningen die:

- Gelegen zijn in gebieden waarvoor een welstandstoets geldt;
- Een monumentale status hebben (Rijks- of gemeentelijk monument);
- Als beeldbepalend zijn aangewezen in de welstandsnota;
- Een aanduiding voor cultuurhistorische waarden hebben zoals bedoeld in artikel 21.1, onder q.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Splitsing bouwperceel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het splitsen van een bouwperceel waarbij een woning wordt toegevoegd, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De breedte van het bouwperceel aan de straatzijde na de splitsing minimaal 20 meter bedraagt.
- b. Er is geen sprake van strijdigheid met het volkshuisvestelijk belang.
- c. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de woning en woonomgeving.
- d. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt.
- e. Er geen sprake is van negatieve bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt.
- f. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit.

- g. Er geen sprake is van milieukundige belemmeringen.
- h. Er geen sprake is van beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- i. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in **36.2** (Parkeernormen).

21.3.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte vrijstaande woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een beperkte verhoging van maximaal 1,50 meter van goot- en/of bouwhoogte voor vrijstaande woningen, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft een vrijstaande woning zonder beschermde status als monument, beeldbepalend object of cultuurhistorisch waardevolle aanduiding of daarmee gelijk te stellen status;
- b. er is, vanaf de voorzijde van de betreffende woning gezien, op minimaal één direct-zijdelings aangrenzend woonperceel hogere woonbebouwing aanwezig;
- c. de verhoging van goot- en/of bouwhoogte van betreffende woning is niet hoger dan 1,50 meter dan de toegestane goot- en/of bouwhoogte, én niet hoger dan de hogere toegestane goot- en/of bouwhoogte op het direct-zijdelings-aangrenzende perceel;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang in de straat wordt door de verhoging niet onevenredig aangetast.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Beroepsmatige activiteiten

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels 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 50 m².
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

21.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- b. de woonfunctie dient te blijven behouden;
- c. het maximale oppervlak van deze functie niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte/omvang;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag het maximale oppervlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven;
- e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning;
- f. hetgeen is bepaald onder e geldt niet voor activiteiten ter plaatse van het adres Reinoldstraat 42.

dienen de activiteiten ter plaatse van Reinoldstraat 42

21.4.3 Dienstverlening

Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat:

- a. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;

- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. het maximale oppervlak van deze functie niet meer mag bedragen dan 150 m².
- d. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

21.4.4 Dakterras

Het oprichten van een dakterras op een hoofd- of bijgebouw is toegestaan met dien verstande dat:

- a. een dakterras in oppervlak en hoogte past binnen de bouwvelop, met dien verstande dat een maximale hoogte van 3 meter wordt gehanteerd;
- b. een dakterras op minimaal 2 meter van de aangrenzende percelen is gelegen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een dakterras worden gerealiseerd binnen 2 meter van aangrenzende percelen, indien eigenaren en gebruikers van het naastgelegen perceel schriftelijk akkoord zijn.

21.4.5 Strijdig gebruik

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen
 - 2. het gebruik van de tweede verdieping ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' als verblijfsruimte;
 - 3. seksuele dienstverlening;
 - 4. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 5. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 6. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 7. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a sub 4 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. 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;
 - 4. 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;
 - 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;

6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in [36.2](#) (Parkeernormen) en in [36.1](#) (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

21.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [21.4.1](#) onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. 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;
 4. 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;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in [36.2](#) (Parkeernormen) en in [36.1](#) (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

21.5.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [21.1](#) onder I, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf in categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.
- c. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in [36.2](#) (Parkeernormen) en in [36.1](#) (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

21.5.4 Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [21.1](#) onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen.
- b. Het aantal woningen blijft gelijk.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven).
- d. De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen.
- e. Eén huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest.
- f. Niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning mogelijk.

21.5.5 Woongroepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 21.1 onder a voor het binnen een woning en/of bijgebouwen toestaan van een woongroep voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- b. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in de woonomgeving.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

28.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 - a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - b. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld.

28.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 28.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in 28.2 sub 1 bedoelde gebouw(en) kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- a. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bepaalde in 28.2 sub 1 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.
- a. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 28.3 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden

28.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepplougen en diepwoelen van gronden;

- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

28.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 28.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in 28.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan:
 - 1. 250 m².
- a. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- d. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 28.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- a. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is onderzocht en gewogen.