



Overal thuis



Vraagprijs € 875.000 k.k.

GEMERT

De Wouw 53



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

ZEER ROYALE WONING

Kenmerken

Energie-label:



Soort (woning):

Herenhuis

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

2007

Kamers:

8

Woonoppervlakte:

276 m²

Perceeloppervlakte:

437 m²

Inhoud:

1.134 m³

Bijgebouwen:

Inpandige garage

Tuin gelegen op:

Noord

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Volledig geïsoleerd



Deze vrijstaande woning beschikt over een multifunctionele kelderruimte, inpandige garage, overdekt terras en een carport. De woning is gelegen in de gewilde wijk "Doonheide". De woning heeft een ruime woonkamer met open eetkamer, moderne keuken, inpandige garage en liefst 5 slaapkamers. De multifunctionele kelderruimte is voor diverse doeleinden geschikt.

De oprit met carport geeft toegang tot de woning. In de ruime hal zijn de garderobe, meterkast en toiletruimte gelegen. Vervolgens is er toegang tot de woonkamer, keuken en bijkeuken. Vanuit de bijkeuken met vaste kastenwand is de kelder toegankelijk.

De ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een grote erker met zicht op de rustige straat en aan de achterzijde grenst de woonkamer aan de keuken. Er is een luxe gashaard aanwezig met afstandsbediening.

De moderne en luxe uitgevoerde keuken uit 2025 is zeer compleet uitgerust met o.a. een Bora inductie kookplaat met afzuiging, koelkast, combi-oven, oven, quooker en een vaatwasser.

De ruime inpandige garage is betegeld en heeft openslaande garagedeuren naar de oprit met carport. Er zijn vensters aanwezig, een loopdeur naar de tuin en een praktische keukenblokje met koelkastje.

De gehele begane grond is voorzien van een pvc vloer in visgraadmotief met vloerverwarming. De wanden zijn voorzien van glad stucwerk, stijlvol behang en het glad stucwerk plafond is voorzien van sierlijsten en gordijnkoven. Op diverse plaatsen is inbouwverlichting in het plafond aanwezig.

Het souterrain is te bereiken via een vaste trap vanuit de bijkeuken. Vanuit een centrale ruimte is er toegang tot een wasruimte en een royale hobbyruimte van ca. 61 m²!

De kelderruimte is voorzien van een pvc vloer met vloerverwarming (niet aangesloten), is volledig in lichte tinten afgewerkt met grotendeels stucwerk wanden en een stucwerk plafond.

Deze ruimte is voor diverse doeleinden geschikt, o.a. speelkamer, sportkamer, kantoorruimte, opslagruimte, etc.





Entree & toilet





Lichte woonkamer





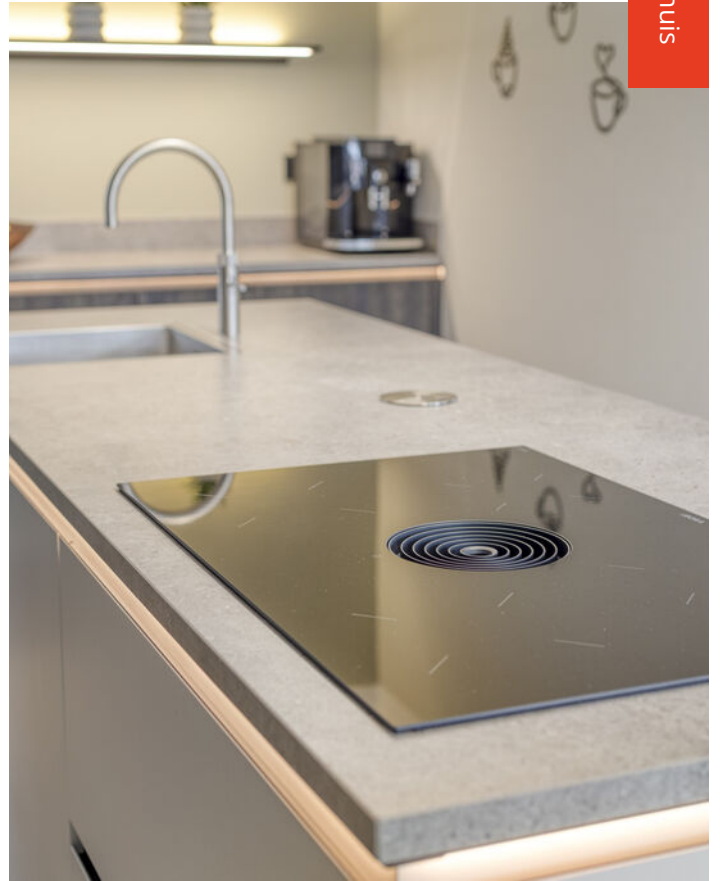




Moderne keuken









Inpandige garage





Trap in souterrain





Souterrain





Souterrain

Wasruimte





De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De 1e slaapkamer (ca. 16 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een vaste kastenwand. De 2e slaapkamer (ca. 10 m²) is aan de achterzijde gelegen en heeft eveneens een vaste kastenwand. De ouderslaapkamer van ca. 15 m² aan de achterzijde van de woning beschikt over een inloopkleedruimte. Tevens is er toegang tot een balkon aan de achterzijde met zicht op de achtertuin.

De overloop en alle slaapkamers zijn belegd met een pvc vloer, stucwerk wanden en behangen wanden en stucwerk plafonds.

De volledig in lichte tinten betegelde badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een inloopdouche met glazen douchescherm en thermostaatkraan, ligbad (whirlpool) met thermostaatkraan en handdouche, vaste wastafel met praktisch meubel en een aansluiting voor een bidet. Twee vensters zorgen voor natuurlijk lichtinval.

Het separate toilet is deels betegeld en voorzien van een hangend toilet met soft-close sluiting en een fonteintje.



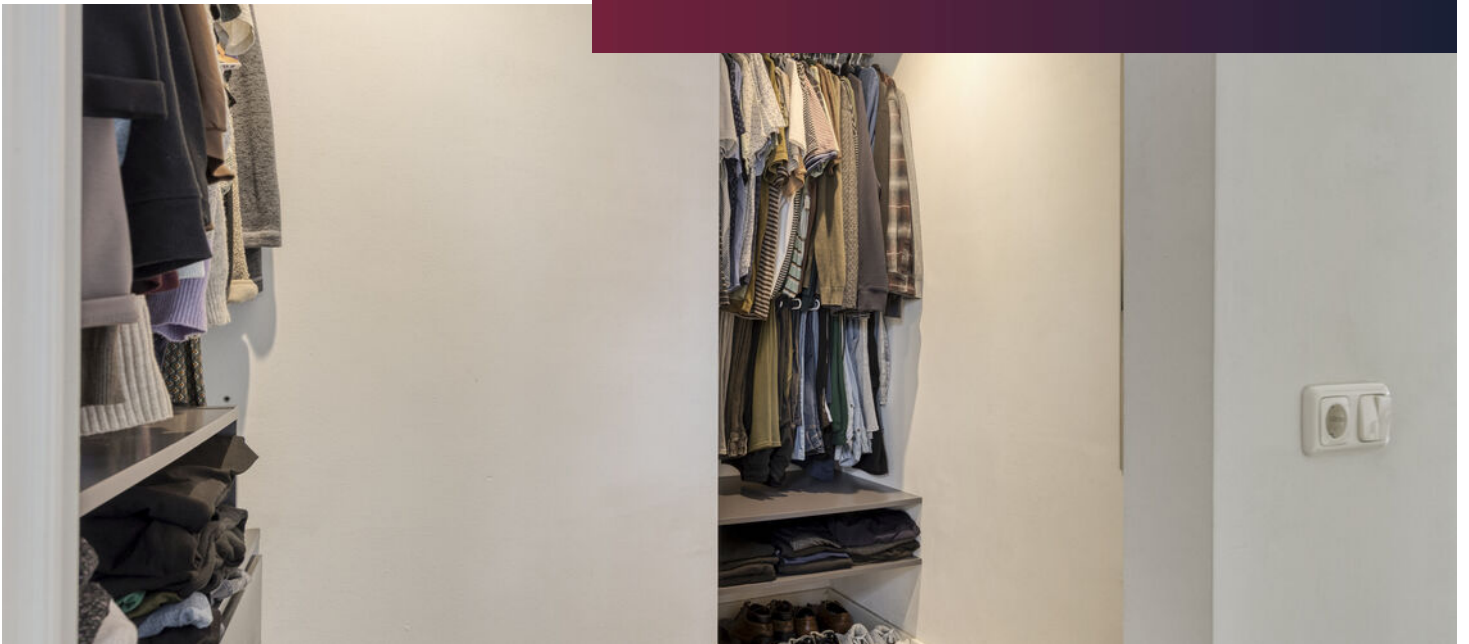
Slaapkamers







Walk-in closet





Complete badkamer







Een vaste trap biedt toegang tot de overloop op de 2e verdieping met toegang tot de 4e en 5e slaapkamer.

De 4e slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een hoge nok. Onder de kapschuimte is bergruimte aanwezig, toegankelijk middels deurtjes. Een Velux dakvenster zorgt voor natuurlijk lichtinval.

De 5e slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een dakkapel aan de voorzijde en in de zijgevel. Beide slaapkamers zijn in lichte tinten afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. Vanuit de 5e slaapkamer is de cv-ruimte te bereiken.

Hier treft u de opstelling voor de cv-installatie (Atag) met de unit voor de heteluchtverwarming.





Fraaie terrasoverkapping



De achtertuin is aangelegd met een royaal overdekt terras aan de woning, kunstgras gazon en borders. Naast de woning is een achterom met poort gelegen. In de overstek van de woning is rondom inbouwverlichting aanwezig.









Omgeving





Bijzonderheden

- Verrassend royaal, vrijstaand woonhuis.
- Multifunctionele kelderruimte van ca. 61 m²
- Moderne, luxe keuken uit 2025
- Stucwerk afwerking en pvc vloer met vloerverwarming op de begane grond
- 5 slaapkamers
- Inpandige garage van ca. 31 m²
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Gelegen in een gewilde woonomgeving

Plattegrond



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

Begane grond

Plattegrond



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

1e verdieping

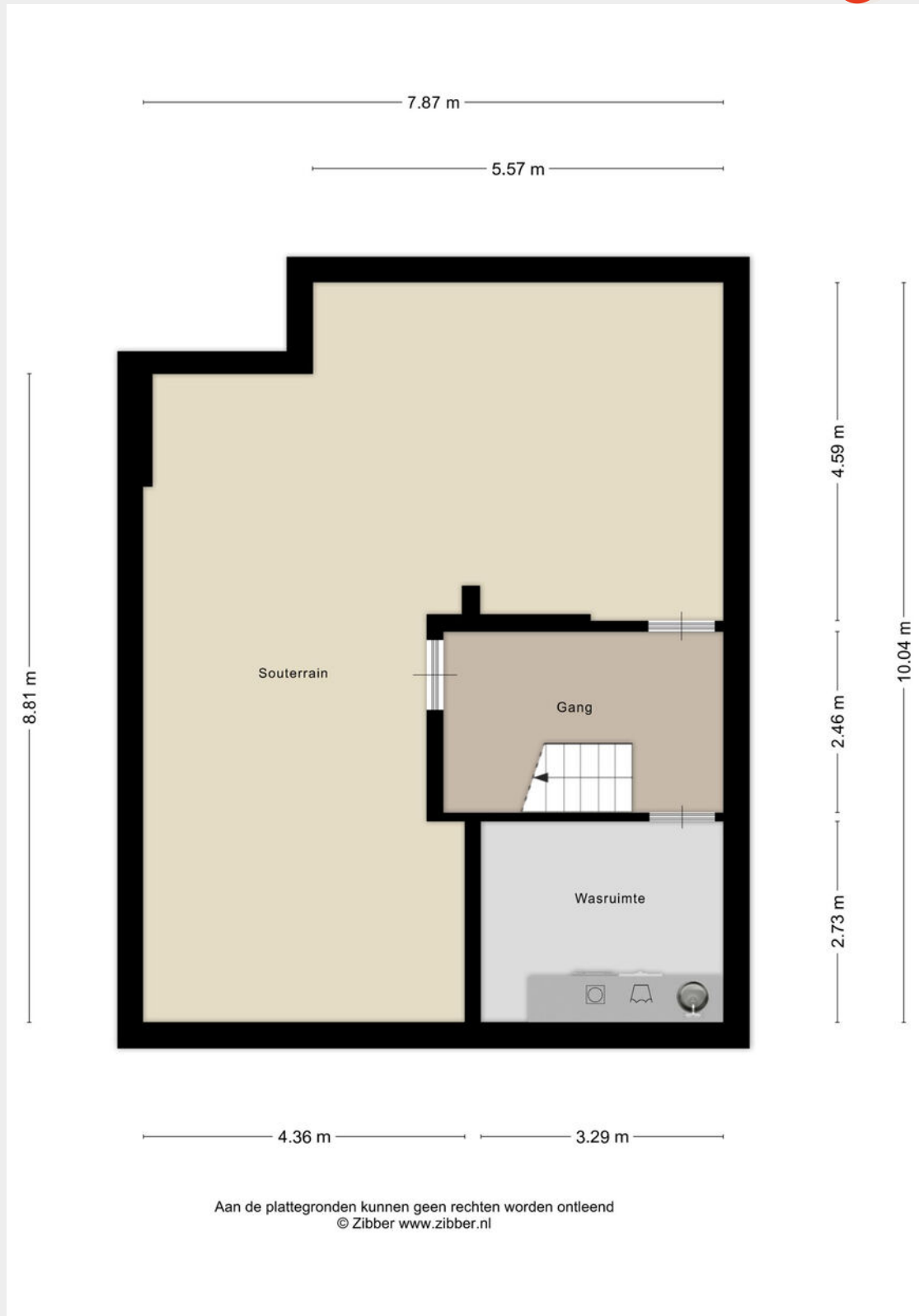
Plattegrond



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

2e verdieping

Plattegrond



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

Souterrain

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Gemert

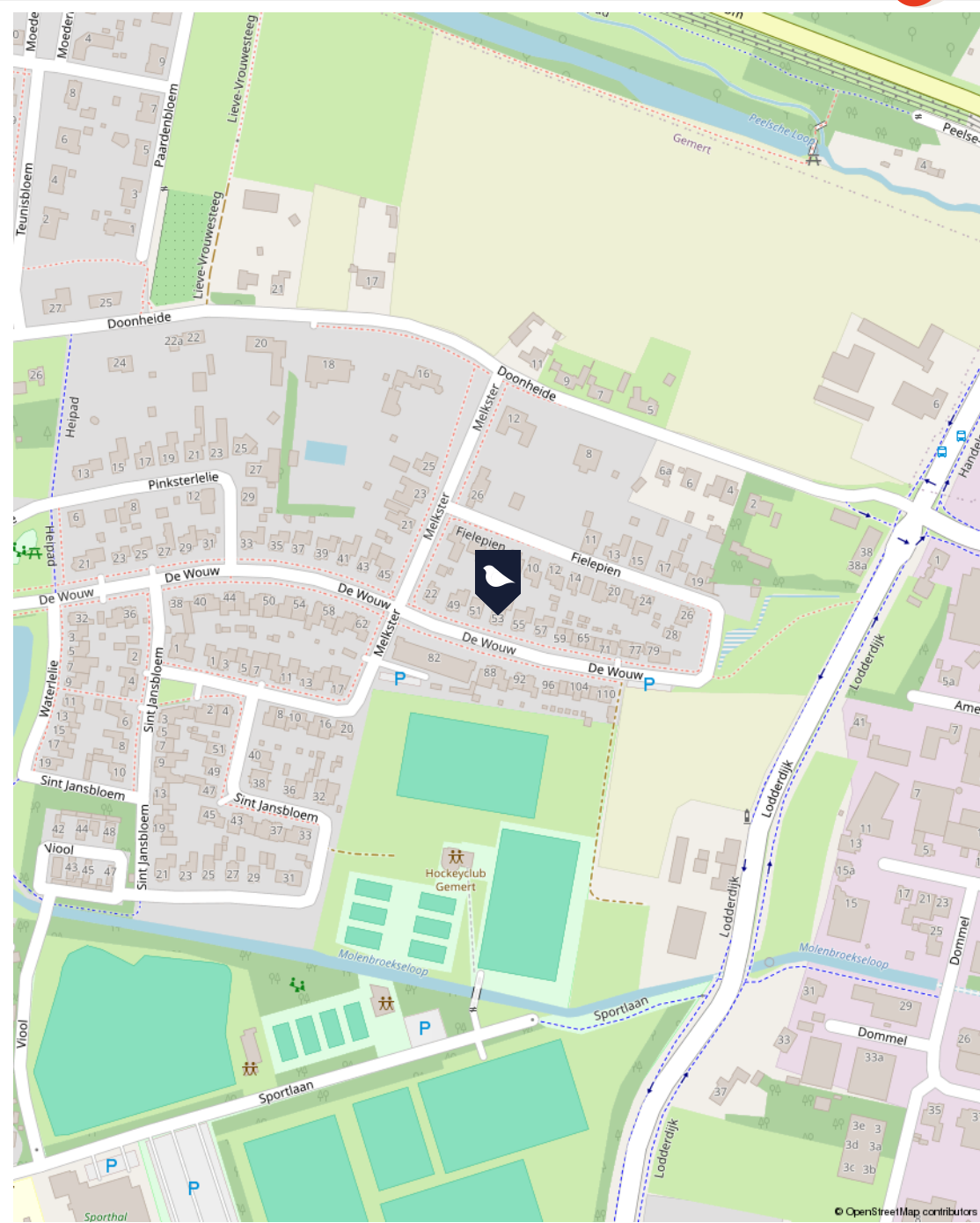
Sectie en perceel
O 2132

Oppervlakte
437 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurenkasten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- PVC vloer			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- magnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
Keukenaccessoires, te weten			
- Hanglamp en plank lamp			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
- Toiletkast beneden			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			
- Spiegelkast met verlichting			
- Handdoekrek en haakjes			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Betonnen beeld vrouw			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Konijnenhok			
Speeltoestel			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Isa van der Ligt

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

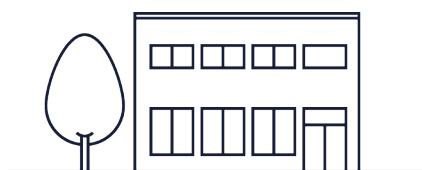


Vestiging Aarle-Rixtel

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 Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	De Wouw 53
Postcode/plaats	5422dc, Gemert
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	20-05-2026
Datum meetrapport	21-05-2026
Certificaatnummer	1647435

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	276,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	29,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	50,60	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	465,40	M ²
Bruto inhoud woning	1.133,84	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



Bijlage: Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011
bestemmingsplan - Gemert-Bakel
meer documentkenmerken
vastgesteld 29-06-2011 - deels onherroepelijk in werking

Planinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gereleerd Overig Toelichting

Bestemmingen (8)

- Waarde - Archeologie 5 >
- Verkeer - Verblifsgebied >
- Wonen >
- Bouwvlakken (1)**
 - bouwvlak

Omgevingsloket Regels op de kaart

Legenda kaartlagen

Informatie

- BAG Panden
- Kadastrale Kaart
- Gemeentegrenzen
- Waterschapsgrenzen
- Provinciegrenzen
- Landsgrenzen

Achtergrond

- Topografie (BRT)
- Grootschalige topografie (BGT) ...
- Luchtfoto

-
- **hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**
 - **artikel 19 Wonen**
 - **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen', geen gebouwen toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', een woonwagenstandplaats;

met daaraan ondergeschikt:

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

▪ 19.2 **Bouwregels**

▪ 19.2.1 **Algemeen**

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

- a. met betrekking tot parkeervoorzieningen ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte dient het volgende in acht te worden genomen:
 - 1. per nieuw te bouwen woning dient de geldende parkeernorm van 1,7 in acht te worden genomen, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1', waar de geldende parkeernorm van 2,0 in acht te worden genomen;
 - 2. bij bestaande aaneen gebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen dient ten minste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' waar ten minste twee parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel aanwezig dienen te zijn;
 - 3. bij gestapelde woningen dienen ten minste dat aantal parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn welke overeenkomen met het aantal appartementen op het bouwperceel;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor reeds bestaande en te handhaven woningen daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel waarbij

echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte;

- c. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 50% voor vrijstaande woningen;
 - 2. 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' tot een maximum van 350 m²;
 - 3. 50% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' tot een maximum van 270 m²;
 - 4. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 5. 60% van aaneen gebouwde woningen.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn;

▪ **19.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. dienen hoofdgebouwen in of maximaal 1 m voor en/of achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en/of zoals ter plaatse aangeduid op de verbeelding;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. of de maatvoeringsaanduiding zoals opgenomen op de verbeelding mogen de bestaande goot- en bouwhoogte met een maximum van 25% afwijken;
- f. het bestaande hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m tot een maximale diepte van 15 m te worden

- uitgebreid voor zover het bestaande hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;
 - h. ten aanzien van de situering van de woningen geldt de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan en de volgende regels:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' dient het hoofdgebouw minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 2. in geval van een vrijstaande woning of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' dient het hoofdgebouw minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 3. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 4. in geval van aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd.
 - i. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

▪ **19.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt bij vrijstaande woningen dat slechts aan één zijde tot 1 m achter de voorgevel tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens(zen) ten minste 3 m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet met kap mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de gevellijn te worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% en
 - 2. van de luifel niet meer dan 40%,
 - 3. van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- i. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- j. aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;

3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing.
 - k. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van garages dienen met een kap te worden afgerond.
- **19.2.4 Bouwwerken van openbaar nut**

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

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

- **19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/ terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m mag bedragen, mits deze erf-/ terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

- **19.2.6 Aanvullende situeringseisen**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanvullende situeringseisen', dient de afstand van het hoofdgebouw met aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 4 m te bedragen van de zijdelingse perceelsgrens en aan de andere zijde minimaal 2 m te bedragen, mits aan beide zijden de

afstand tot enig gebouw op het naastgelegen bouwperceel minimaal 6 m bedraagt, met dien verstande dat voor de aanvullende situeringseisen voor de percelen gelegen aan de Vadem, Bunder en een gedeelte van de Slenk het volgende van toepassing is; 18 m vanuit de voorste perceelsgrens mag geen bebouwing worden opgericht in de 4- en 2- meter stroken vanuit de zijdelingse perceelsgrens. Daarachter komt het gehele perceel in aanmerking voor aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

▪ **19.2.7 Woonwagenstandplaatsen**

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

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

▪ **19.3 Afwijken van de bouwregels**

▪ **19.3.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken**

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

voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

▪ **19.4 Specifieke gebruiksregels**

▪ **19.4.1 Niet-strijdig gebruik**

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

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

▪ **19.4.2 Strijdig gebruik**

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

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in 19.1;
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

- d. voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen.

- **19.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **19.5.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten**

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

- geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekking;
2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
 - f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
 - g. geen showrooms zijn toegestaan;
 - h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

▪ **19.5.2 Tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk**

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

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

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

- **19.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

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

- **19.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- **19.7.1 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 1**

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

- a. de nieuwe woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' maximaal 5 vrijstaande woningen worden opgericht;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- d. de planregels van artikel 19 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

▪ **19.7.2 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 3**

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

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

▪ **19.7.3 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 4**

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

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

▪ **19.7.4 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 5**

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als de wijzigingsbevoegdheid onder 19.7.3 reeds is toegepast;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 5 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

▪ **19.7.5 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 6**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 6' maximaal 3 vrijstaande woningen worden opgericht;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 19 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;

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