



Vraagprijs € 625.000 k.k.

GEMERT

Vondellaan 119



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

KARAKTERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1977

Kamers:

4

Woonoppervlakte:

131 m²

Perceeloppervlakte:

577 m²

Inhoud:

654 m³

Tuin gelegen op:

Oost

Ligging:

aan rustige weg

Isolatie:

Dakisolatie, muurisolatie



Op een perceel van 577 m² is deze vrijstaande woning met inpandige garage gelegen. De woning is degelijk gebouwd, goed onderhouden en gelegen op korte afstand van het centrum van Gemert.

Via de ruime voortuin is de woning bereikbaar. In de hal bevinden zich de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en heeft een directe toegang tot de inpandige garage.



Entree





Woonkamer



De woonkamer is volledig gestukadoord belegd met een eikenhouten vloer. In het plafond is inbouwverlichting aanwezig.

Dankzij de vele vensters geniet de kamer daarnaast van volop lichtinval en is het een zeer prettige leefruimte. In de kamer is een openhaard (gas) aanwezig en openslaande tuindeuren geven toegang tot de achtertuin.







Keuken



Aan de achterzijde is de open keuken gelegen met een keukenuitrusting bestaande uit een dubbele spoelbak, inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap en koelkast. Een eetbar, de vele kasten en lades en het ruime werkblad maken de keuken tot een prettige werkruimte.



Aan de keuken bevindt zich de ruime en praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, doucheruimte, vaste voorraadkast, keukenblokje, loopdeur naar de tuin en toegang tot de garage.

Middels een vlizotrap is een verrassende zolderverdieping bereikbaar. Hier is naast volop bergruimte de cv-installatie aanwezig.

Bijkeuken





Zolder



De ruime inpandige garage is liefst ca. 10 meter lang. Deze fijne hobbyruimte is verwarmd, voorzien van verlichting en elektra en heeft openslaande garagedeuren naar de oprit aan de achterzijde. Aan de voorzijde geeft een venster zicht op de voortuin en is er toegang tot de toiletruimte.

Inpandige garage





De overloop op de 1e verdieping biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De gemoderniseerde badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, brede wastafel, hangend toilet en inbouwverlichting in het plafond.

De hoofdslaapkamer is afgewerkt met een lamelparketvloer en heeft toegang tot het ruime balkon. Vanaf dit overdekte balkon is de achtertuin te overzien.

De beide kinderkamers zijn eveneens voorzien van een lamelparketvloer.

1e verdieping









Balkon







De royale achtertuin is aan de achterzijde “vrij” gelegen aan een terrein met parkeerplaatsen en groen. De tuin is verzorgd aangelegd met een groot gazon, is omheind en aan de voorzijde is middels een gemetselde doorgang de voortuin te bereiken.

Aan de zijgevel bevindt zich een overdekt terras. Aan de achterzijde is een brede poort gelegen, waardoor de oprit en tuin toegankelijk zijn. Hierdoor is het mogelijk om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren en de garage te bereiken.

Tuin













Omgeving





Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op 577 m²
- Woonkamer met volop lichtinval
- Ruime inpandige garage ca. 30 m²
- 3 slaapkamers
- Moderne badkamer
- Ruime achtertuin met vrije ligging en afsluitbare oprit
- Gelegen nabij het centrum van Gemert
- Degelijk gebouwd en goed onderhouden

Waarborgsom/bankgarantie

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

Ouderdomsclausule

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

Plattegrond



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

Begane grond

Plattegrond



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

1e verdieping



Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Gas)kachels | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | |
| - losse (hang)lampen | | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | |
| - gordijnen | | | |
| - rolgordijnen | | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | | | |
| - houten vloer(delen) | | | |
| - laminaat | | | |
| - plavuizen | | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | | | |
| - (gas)fornuis | | | |
| - afzuigkap | | | |
| - oven | | | |
| - koelkast | | | |
| - vriezer | | | |
| - koffiezetapparaat | | | |



Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | | | |
| - toiletrolhouder | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | |
| - fontein | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | | | |
| - douche (cabine/scherf) | | | |
| - wastafel | | | |
| - planchet | | | |
| - toilet | | | |
| - toiletrolhouder | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | | | |
| (Voordeur)bel | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | |
| (Klok)thermostaat | | | |
| Zonwering buiten | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | |
| Waterslot wasautomaat | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | | | |



Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - boiler | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | | | |
| Beplanting | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | | | |

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

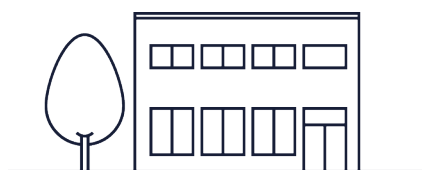


Vestiging Aarle-Rixtel

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 | Vondellaan 119 |
| Postcode/plaats | 5421pt, Gemert |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

Status Definitief

Datum meetopname 20-05-2026

Datum meetrapport 21-05-2026

Certificaatnummer 1653903

| | Totaal | |
|---|---------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 131,20 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 45,00 | M ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 23,80 | M ² |
| Externe bergruimte | 0,00 | M ² |
| Bruto vloeroppervlak | 276,00 | M² |
| Bruto inhoud woning | 653,53 | M³ |

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

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie 5 >
- Wonen >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 26 Waarde - Archeologie 5**
 - **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

- **26.2 Bouwregels**
 - **26.2.1 Voorrangsregeling**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

- **26.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op de voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

- **26.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 26.2.2 onder a. en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m, onder de voorwaarden dat:

a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;

b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- **26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

▪ **26.4.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

▪ **26.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

▪ **26.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 26.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen 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;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

○ **26.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder 26.2.2 vermelde oppervlaktematen en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

- **26.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'Waarde – Archeologie 5' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

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 terinzage 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.

- o **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 patio-woningen 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 bouwgrans 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 perceelgrens(en) 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 perceelgrens 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.

- o **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.

- o **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.

- o **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.

- o **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.