



Vraagprijs € 550.000 k.k.

LUYKSGESTEL

Dorpstraat 77



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar:

1940

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

118 m²

Perceeloppervlakte:

260 m²

Inhoud:

535 m³

Bijgebouwen:

30 m²

Tuin gelegen op:

Zuid

Isolatie:

**Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas**



Op zoek naar een uniek object? Deze twee-onder-één-kapwoning dateert van 1940 en heeft een authentieke uitstraling. De woning is gelegen op een prima locatie in het centrum van kerkdorp Luyksgestel. Luyksgestel is gelegen in de gemeente Bergeijk welke bestaat voor 90% uit bossen, beken en boerenlandschap. Een eldorado voor natuurliefhebbers! Maar niet alleen de ligging heeft u het nodige te bieden, ook de woning zelf. Neemt u mee een kijkje van binnen?

Via de ruime hal/entree betreedt u deze twee-onder-één-kapwoning. In deze hal treft u een garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast met krachtstroom (2022) aan. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is erg ruim en licht te noemen vanwege de grote raampartij aan de voor- en achterzijde alsmede de ramen aan de zijkant van de woning. Hier is gemakkelijk een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren. Via dubbele openslaande tuindeuren is de gezellige terrasoverkapping te bereiken.

Vanuit zowel de woonkamer als de hal is de dichte keuken te bereiken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling (2018) en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, onder andere een 5-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een combi magnetron/oven en een koelkast. Via een raam heeft u uitzicht over de achtertuin.

De achterhal is vanuit de keuken en de terrasoverkapping te bereiken. Vanuit hier heeft u toegang tot de toiletruimte, de bijkeuken en de complete badkamer. In de bijkeuken treft u de opstelling van de cv-combiketel (2018) aan, maar ook de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. De badkamer (2018) is ingericht met een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel in een fraai meubel.

Als laatste benoemen we de kelderruimte welke vanuit de keuken te bereiken is. De kelderruimte is voorzien van een tegelvloer en betegelde wanden.

Op de eerste verdieping zijn vanuit de overloop drie ruime slaapkamers en een toiletruimte te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en de andere slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van grote raampartijen.



Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier treft u een open zolderruimte aan welke momenteel in gebruik voor opslag is. Via een dakraam is er voldoende natuurlijke lichtinval aanwezig.

Achter de woning bevindt zich de achtertuin. Via de achterom of vanuit de woonkamer is de tuin te bereiken. Hier bevindt zich een fraaie terrasoverkapping (2018) met een lichtkoepel en een glazen schuifwand. Hierdoor kunt u ook tijdens de regenachtige dagen van uw tuin genieten. Verder is de tuin ingericht met bestrating, een gazon en borders met vaste beplantingen.

Als laatste benoemen we de garage/berging naast de woning. Deze garage/berging is gebouwd in 1982 en opgetrokken uit steen. Het dak is met pannen gedekt en in de garage/berging is een betonvloer aanwezig. Via een kanteldeur is de garage/berging te bereiken en is aangesloten op water, elektra en riool. De garage/berging is voorzien van een bergzolder.







Hal/entree







Lichte woonkamer







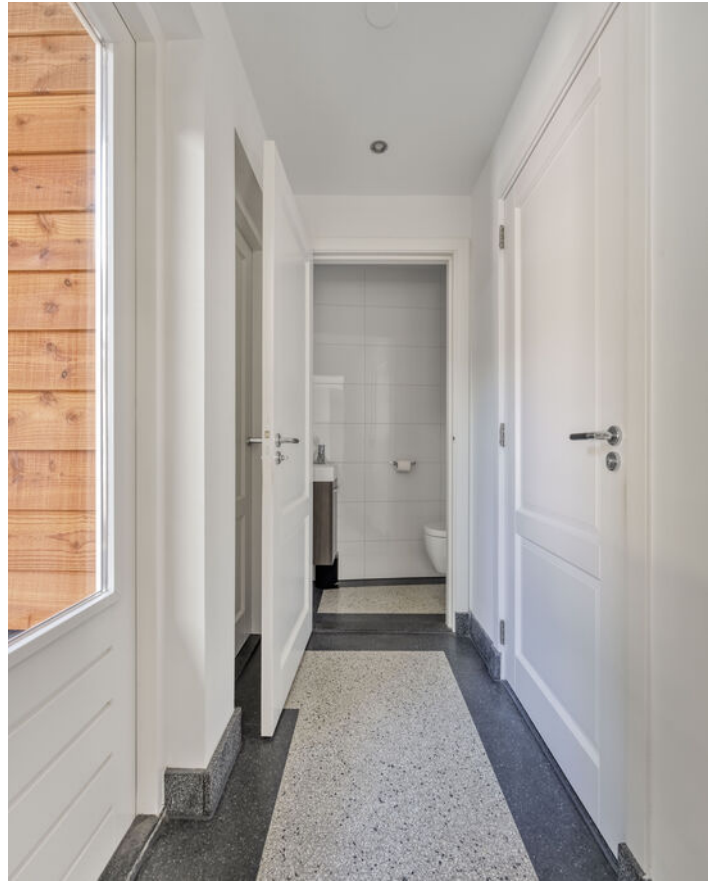


Moderne keuken



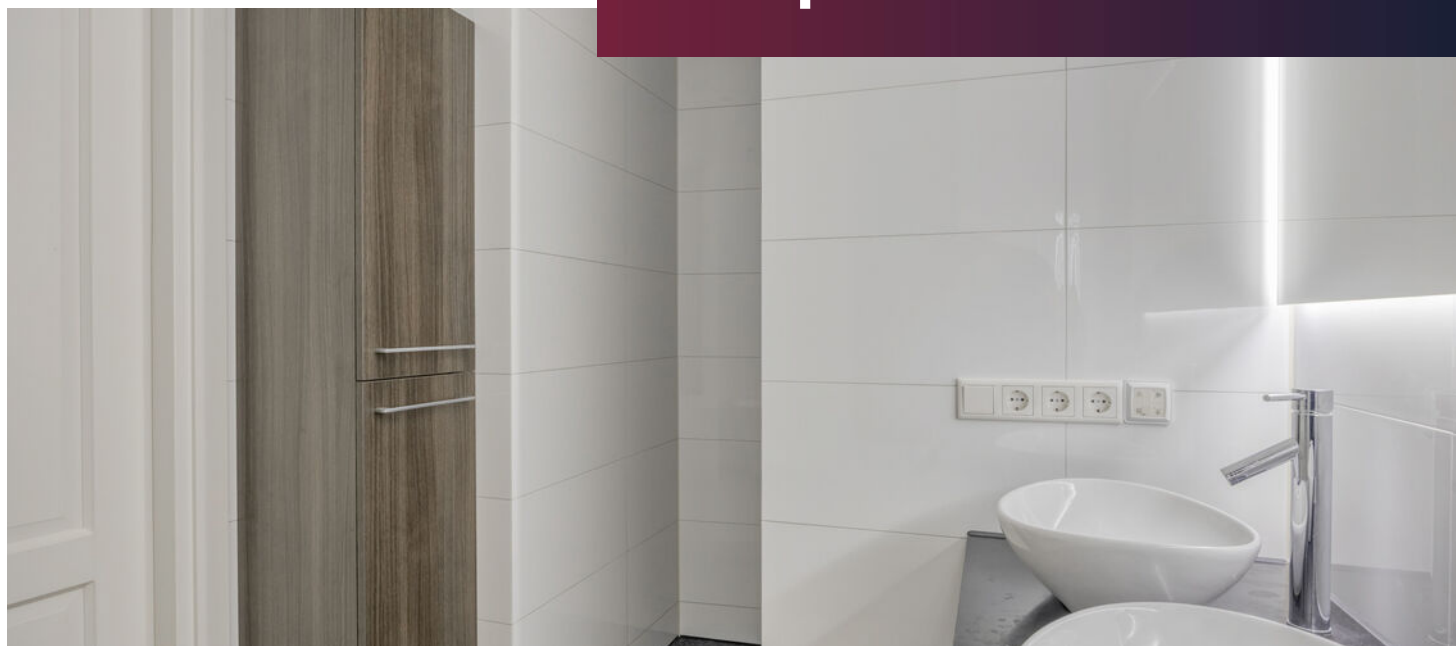


**Achterhal met
toegang tot de
tuin, keuken,
toiletruimte,
bijkeuken en
badkamer.**





Complete badkamer



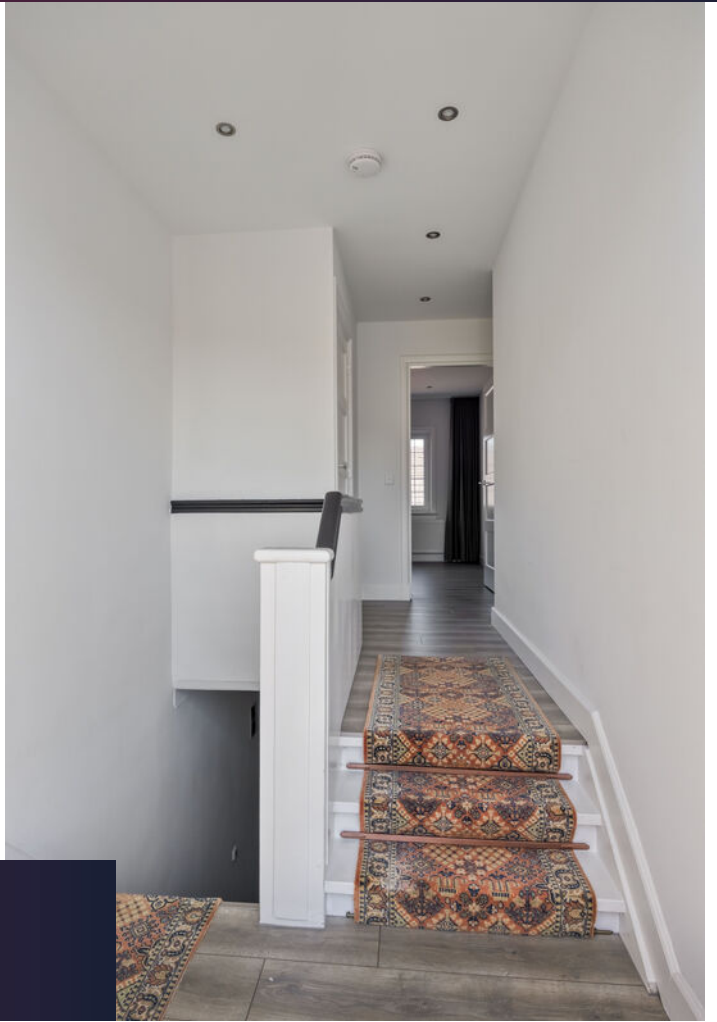




Bijkeuken

Kelder





Overloop







Slaapkamers

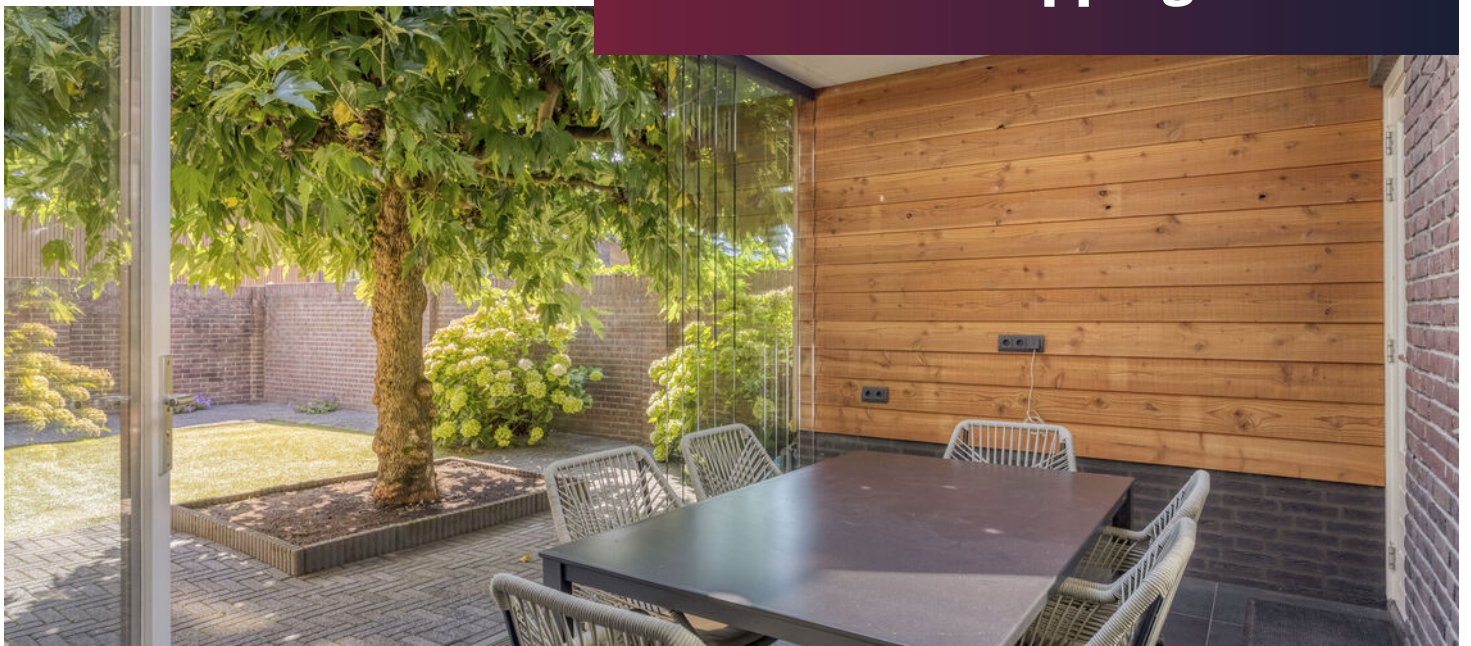


Zolder *Opslagruimte*





Terrasoverkapping





Groene achtertuin





Omgeving

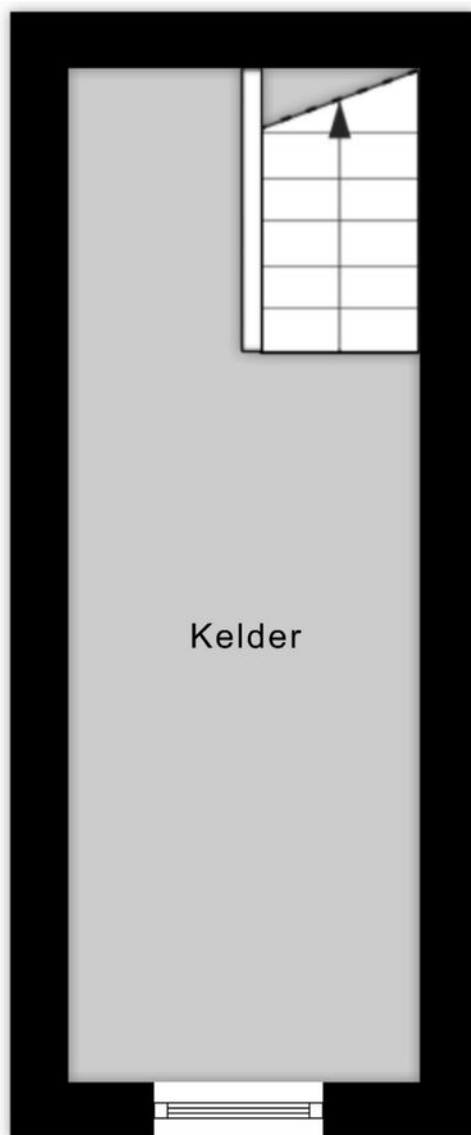




Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2018 en betreft het merk ATAG.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdiepingen.
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk, aardgas, water, elektra en riolering.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met gedeeltelijk dubbele beglazing.
- In 2022 is krachtstroom aangebracht in de meterkast.
- De keuken is in 2018 vernieuwd.
- De hal/entree en keuken zijn voorzien van een terrazzovloer.
- In 2018 is de badkamer volledig vernieuwd.
- De terrasoverkapping is in 2018 geplaatst.
- Brede inrit ten behoeve van twee auto's.

Plattegrond



5.29 m

1.84 m

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

Kelder

Plattegrond



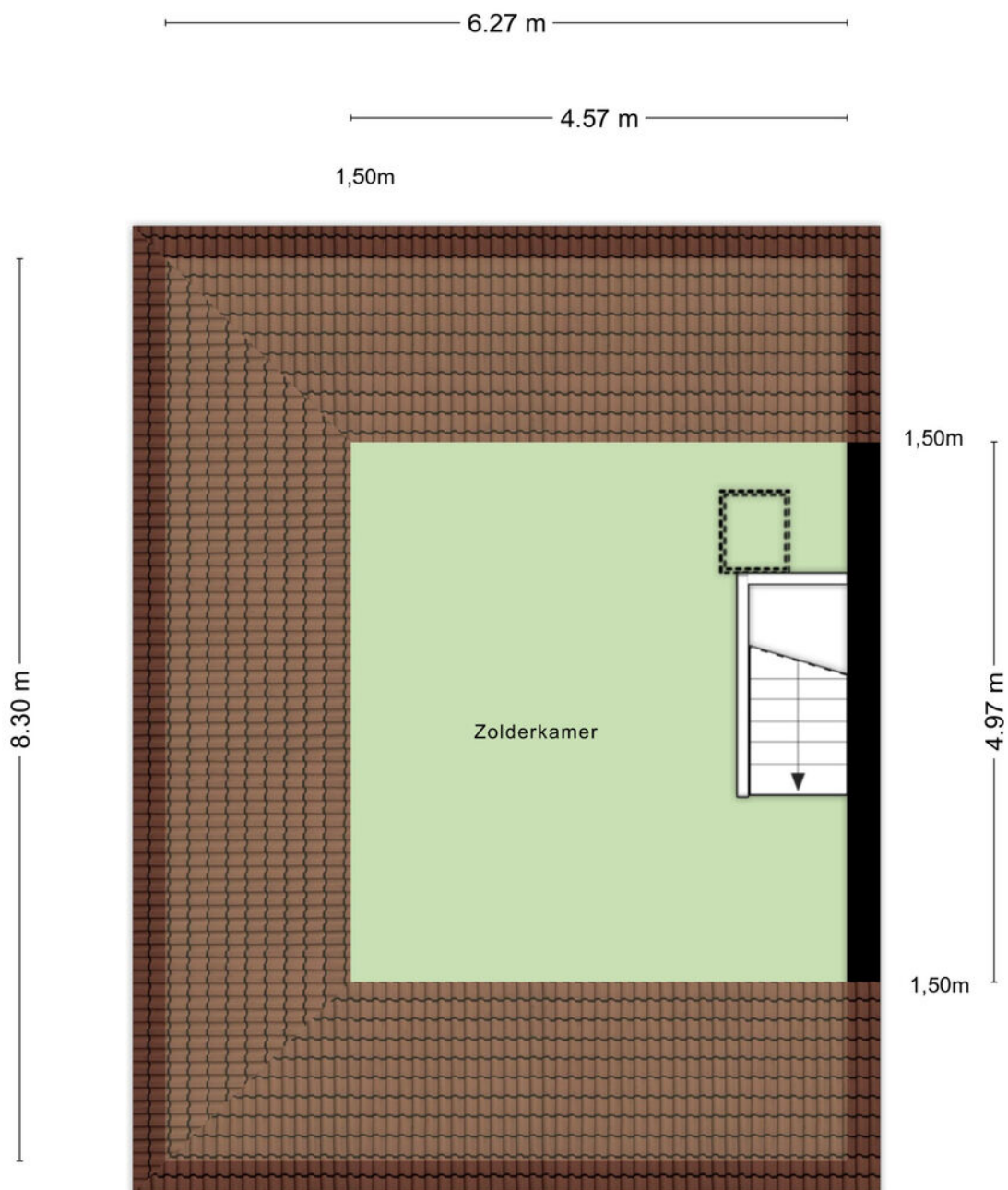
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

Plattegrond



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

Tweede verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: HCO

Kerksstraat

Dorpstraat

Vlietendijk

Vlietendijk

280

274

79

77

273

75-75a

73-73b

276

272

277

278

279

507

380

1

5

1

1678

583

70-72a

68

66

68

0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Luiksgestel

E

273

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

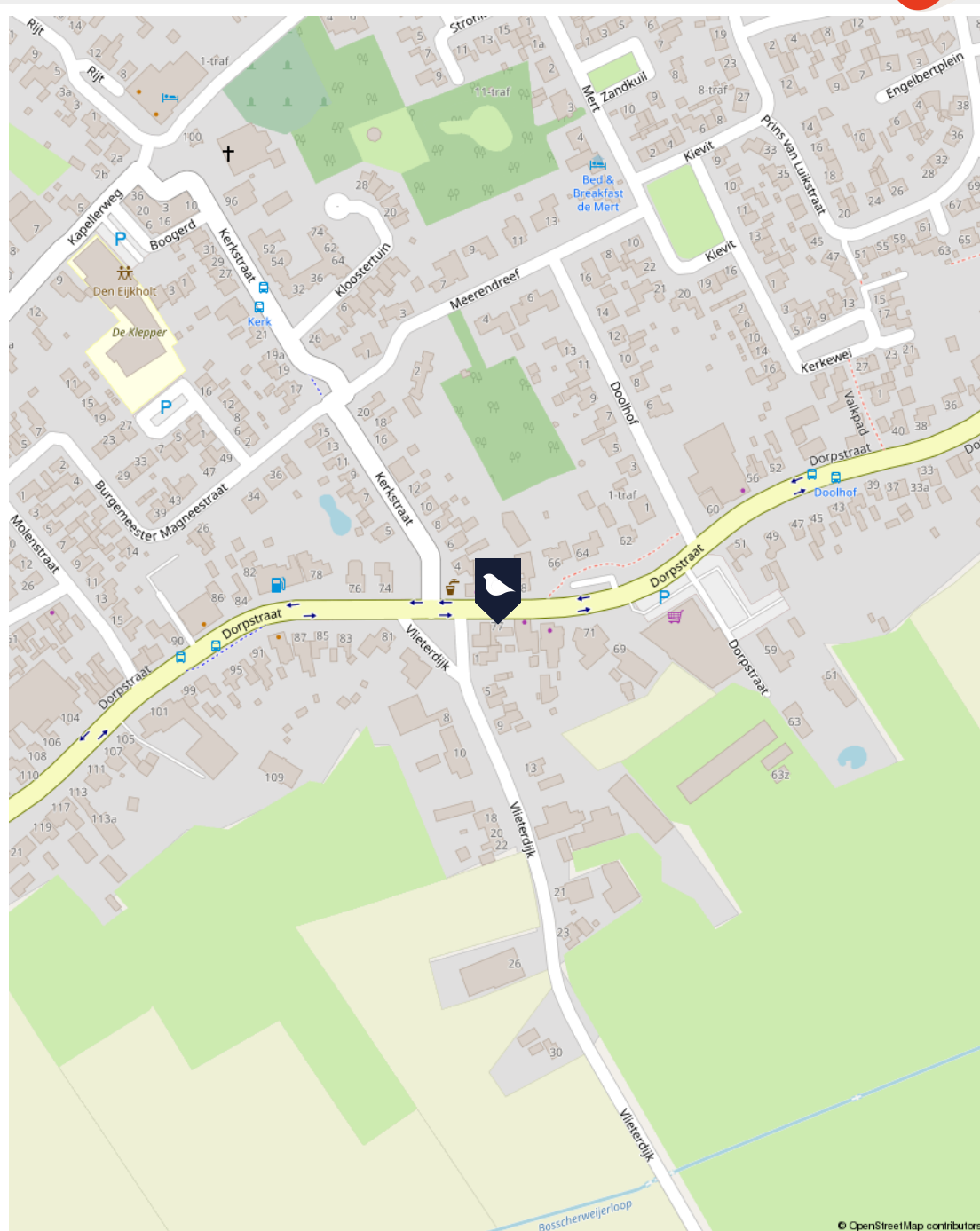
Voor een remsluitend uittreksel, gelend op:
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Oppervlakte
260 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



De woning is gesitueerd op een mooie locatie aan een doorgaande weg in Luyksgestel, nabij diverse voorzieningen welke Luyksgestel te bieden heeft.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

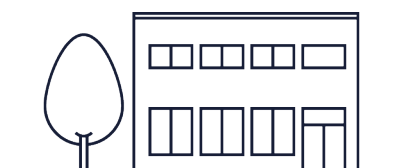


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Dorpstraat 77
Postcode/plaats	5575 AE, Luyksgestel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	10-08-2026
Datum meetrapport	11-08-2026
Certificaatnummer	1674812

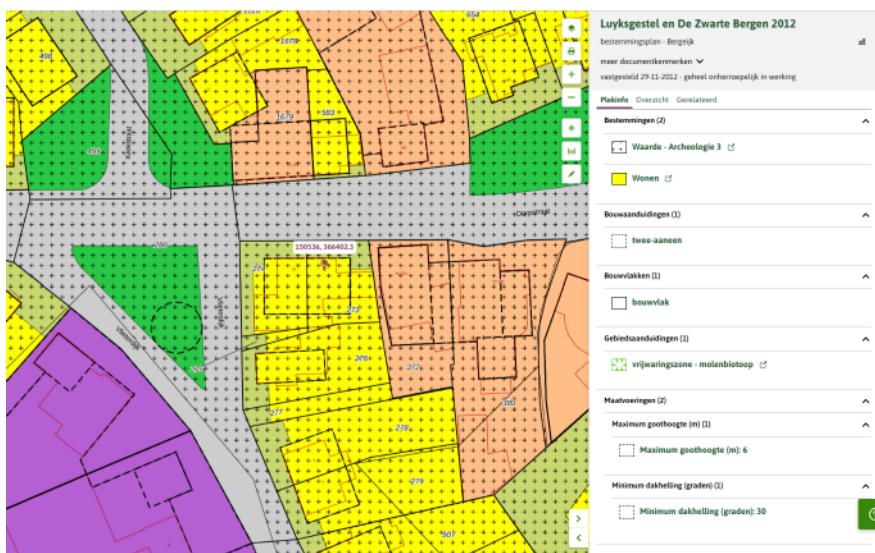
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	118,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	32,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19,80	M ²
Externe bergruimte	30,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	232,60	M ²
Bruto inhoud woning	535,51	M ³

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

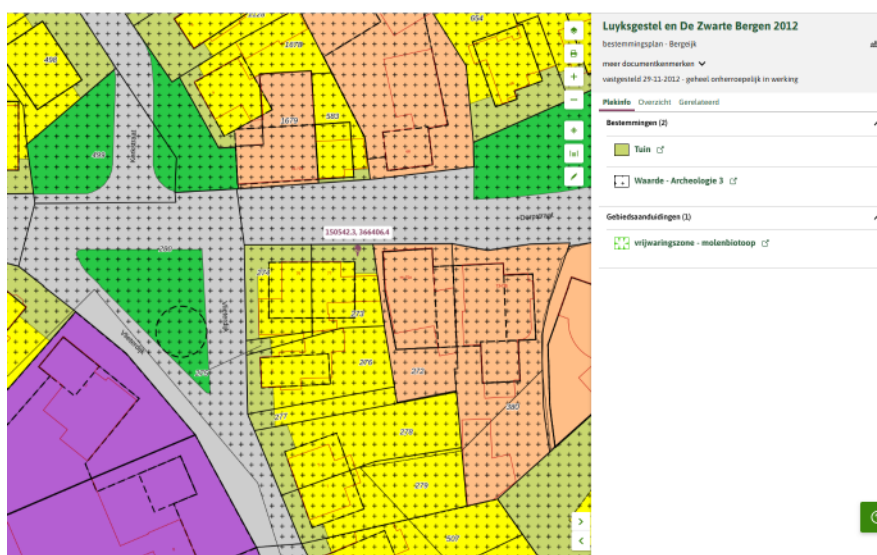


Bijlage: Bestemmingsplan





Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 25 Tuin

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 Erkers, portalen en luifels

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

- a De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
- b Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c De afstand tot de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
- d De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 m².
- e De oppervlakte van een luifel mag niet meer bedragen dan 3 m².
- f De goothoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- g De bouwhoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met 1,5 m, met dien verstande dat op een erker en/of portaal met een plat dak een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf de bovenkant erker en/of portaal.

25.2.2 Overige bijbehorende bouwwerken

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

- a Overige bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,1 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 28 Wonen

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- c tevens maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d tevens een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf';
- e tevens een autopoetsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autopoetsbedrijf';
- f tevens een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- g tevens een rijbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – rijbak';
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- j de instandhouding en bescherming van de rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument';
- k de instandhouding en bescherming van de gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'.
- l de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

28.2 Bouwregels

28.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 2 Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 3 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 4 Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'. Indien de goothoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane goothoogte, geldt deze bestaande goothoogte als de maximaal toegestane goothoogte.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte vermeerderd met 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangegeven maximale bouwhoogte mag worden aangehouden.

Indien de bouwhoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane bouwhoogte, geldt deze bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte.
- g De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling (graden)' de dakhelling niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als maximaal toegestane dakhelling.
- h Ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' of 'minimale-maximale dakhelling (graden)' mag de dakhelling niet minder bedragen dan is aangegeven. Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als de minimaal toegestane dakhelling.

- i In afwijking van het bepaalde onder g en h dient een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' met een plat dak te worden uitgevoerd.
- j De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij:
 - 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 aaneengebouwde woningen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.

Indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de in 1, 2 of 3 genoemde afstanden, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.

28.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van het bepaalde onder b t/m j.
- b Het bepaalde onder c t/m j is niet van toepassing op die delen van het perceel, waar conform lid 27.2.1 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken die worden gebouwd op deze gronden, gelden de regels van lid 27.2.1, met dien verstande dat niet hoeft te worden voldaan aan lid 27.2.1 sub h.
- c De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn mag niet minder dan 2,5 m bedragen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de afstand tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde van de oprit voor een auto minder dan 6 m bedraagt. In dat geval mag de afstand tot de weg niet minder dan 6 m bedragen.
- d In afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn toegestaan.
- e
 - 1 Het onbebouwde oppervlak achter de achtergevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 30 m², met dien verstande dat altijd een bijbehorend bouwwerk van 6 m² mag worden gebouwd.
 - 2 Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 3 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 100 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 4 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter dan 1.750 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 120 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 5 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter dan 2.250 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 145 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 6 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m² mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 170 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
- f Indien het oppervlak bestaande (legaal gebouwde) bijbehorend bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub e onder 2 tot en met 6 wordt overschreden, dan mag het oppervlak bestaande (legaal gebouwde) bijbehorende bouwwerken worden herbouwd of teruggebouwd, zodanig dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakten worden verminderd met 10% van het oppervlak en wel tot respectievelijk maximaal:
 - 1 100 m²;
 - 2 125 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
 - 3 150 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter dan 1.750 m²;
 - 4 175 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter dan 2.250 m².
 - 5 200 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- g In afwijking van het bepaalde onder e en f mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' niet meer bedragen dan 250 m².
- h De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,2 m, dan wel, wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte.
- i
 - 1 De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 6,5 m, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m.

- 2 Een bijbehorend bouwwerk dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 60° dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen.
 - 3 In het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,2 m.
- j Voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' gelden ten opzichte van het onder b tot en met h gestelde de volgende aanvullingen en/of afwijkingen:
- 1 Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient aan één zijde een strook van 2,5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van bijbehorende bouwwerken.
 - 2 De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m.
- k In afwijking van het bepaalde onder a tot en met g mogen bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' uitsluitend binnen het aanduidingsgebied worden gebouwd en mag het aanduidingsgebied volledig worden bebouwd.
- l In afwijking van het bepaalde onder i sub 1 mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' niet meer bedragen dan 7 m.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in 27.2.2.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen achter de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f Nieuwbouw van tennisbanen en paardenbakken is niet toegestaan.
- g Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - 2 Een zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 22.2.2 in acht wordt genomen.
 - 3 Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - 4 Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
 - 5 De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 50 m².

28.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de gemeentelijke en rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

28.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 27.2.1 onder a en b en toestaan dat een woning wordt gesplitst, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Splitsing is alleen toegestaan bij woonboerderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing'.
 - 2 De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
 - 3 Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
 - 4 De boerderijsplitsing dient te voldoen aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
 - 5 Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden, mogen niet worden aangetast.

- 6 De woning mag geen beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
 - 7 De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- b lid 27.2.1 onder b voor overschrijding van de achterste begrenzing van het bouwvlak, ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer mag bedragen dan 15 m;
- c lid 27.2.2 onder d van het maximum aan bijbehorende bouwwerken tot:
- 1 100 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel kleiner is dan 750 m²;
 - 2 125 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar kleiner dan 1.250 m²;
 - 3 150 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar kleiner dan 1.750 m²;
 - 4 175 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar kleiner dan 2.250 m²;
 - 5 200 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - deze niet uitsluitend dient voor het verkrijgen van een groter woongenot.
- d lid 27.2.2 onder d, in afwijking van het hiervoor onder sub b gestelde, voor een toevoeging van het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken met 15 m².
- De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien zulks noodzakelijk is met het oog op inwoning van niet tot het gezin behorende personen in verband met de zorg voor die personen, mits:
- 1 niet meer dan een oppervlak van 75 m² van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor inwoning in gebruik is;
 - 2 er een sociale indicatie is;
 - 3 er geen twee zelfstandige woningen ontstaan;
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e lid 27.2.3 onder f voor het bouwen van bijzondere bouwwerken, te weten een paardenbak of een tennisbaan. De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 1 De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat.
 - 2 Het bouwwerk mag geen onevenredige milieuhinder veroorzaken;
 - 3 Voor de onderscheiden bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
Voor tennisbanen:
 - De tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - De tennisbaan mag niet overdekt zijn.
 - Bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is.
 - De tennisbaan mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - Per perceel mag maximaal 1 tennisbaan worden gebouwd.Voor paardenbakken:
 - De paardenbak dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - De paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 27.2.2 in acht wordt genomen.
 - De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - Per perceel mag maximaal 1 paardenbak worden gebouwd.

28.5 Specifieke gebruiksregels

28.5.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
- 1 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 - 2 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;

- 3 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
 - 4 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
 - 5 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - c De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
 - d Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
 - e Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
 - f Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
 - g Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

Artikel 32 Waarde – Archeologie 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 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.
- c Indien uit het rapport 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 onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- d 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.
- e Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

32.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

32.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 31.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

32.3.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 31.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 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.
- b Indien uit het rapport 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 onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- 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.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld lid 31.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:
 - 1 naar ligging wordt verschoven;
 - 2 naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - 3 wordt verwijderd;
 - 4 van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.