



Vraagprijs € 540.000 k.k.

BERGEIJK
Breerijt 7



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:

1986

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

149 m²

Perceeloppervlakte:

320 m²

Inhoud:

731 m³

Bijgebouwen:

7 m²

Tuin gelegen op:

Zuidoost

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**



Op een fraaie locatie aan de rand van Bergeijk ligt deze ruime twee-onder-één-kapwoning met inpandige garage en vrijstaande berging. Hier woont u op een rustige locatie maar toch op korte afstand van het centrum van Bergeijk met alle dagelijkse voorzieningen. Ook de ontsluitingswegen zijn op enkele autominuten gelegen. De woning is riant van afmeting en praktisch ingedeeld. Neemt u mee een kijkje van binnen?

Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Van hieruit heeft u toegang tot de woonkamer met open keuken. In de hal bevinden zich de toiletruimte en de garderobe. Onder de trapopgang is nog een bergkast met de meterkast gelegen.

De woonkamer is erg licht te noemen vanwege de grote raampartijen aan de voorzijde van de woning, maar ook aan de zijkant van de woning. Daarnaast is aan de achterzijde via een schuifpui de gezellige serre te bereiken. In de serre heeft u een fraai uitzicht over de groene achtertuin en via de schuifpui is deze ook gemakkelijk te betreden. De woonkamer is gemakkelijk in te delen in een zit- en een eetgedeelte en een schouw met een gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden.



De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een koelkast en een vaatwasser. De afwerking van de vloer op de begane grond betreft natuursteen (Travertin). Vanuit de keuken is de kelder (stahoogte, oppervlakte 5 x 2,50) te bereiken.

De garage is vanuit de serre te bereiken en is afgewerkt met een betonvloer met daarop een tegelvloer. Via een automatische overheaddeur voorzien van loopdeur is de garage te betreden. Via een vlizotrap is de verdieping op de garage bereikbaar. De garage is aangesloten op elektra, water en verwarming door middel van een gashaard.

Als laatste benoemen we de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Een aanrechtblok met een wasbak zorgt voor kastruimte en werkruimte. Via een raam heeft u uitzicht over de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn via de overloop drie ruime slaapkamers, een badkamer en een toiletruimte te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche en een wastafel in een meubel.

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken en hier treft u als eerste een overloop/voorzolder aan. Hier bevindt zich de opstelling van de hybride cv-combiketel (Intergas/Daikin). Vanuit hier is een vierde slaapkamer te bereiken. Natuurlijke lichtinval wordt verkregen door middel van dakramen.

Vanuit de serre is de groene en privacybiedende achtertuin te bereiken. De tuin is ingericht met een terras, bestrating, een gazon en diverse borders met vaste beplantingen. In de tuin zijn een overkapping ten behoeve van twee kliko's, een terrasoverkapping en een bergruimte ten behoeve van tuingereedschap aanwezig. Daarnaast is de tuin voorzien van beregening en verlichting. Hierdoor kunt u te allen tijde van uw groene achtertuin genieten.





Hal/entree







Kelder





Lichte woonkamer









Eetkamer





Keuken





Serre





Bijkeuken





Overloop





Slaapkamers







Complete badkamer







Tweede verdieping





Groene achtertuin







Omgeving





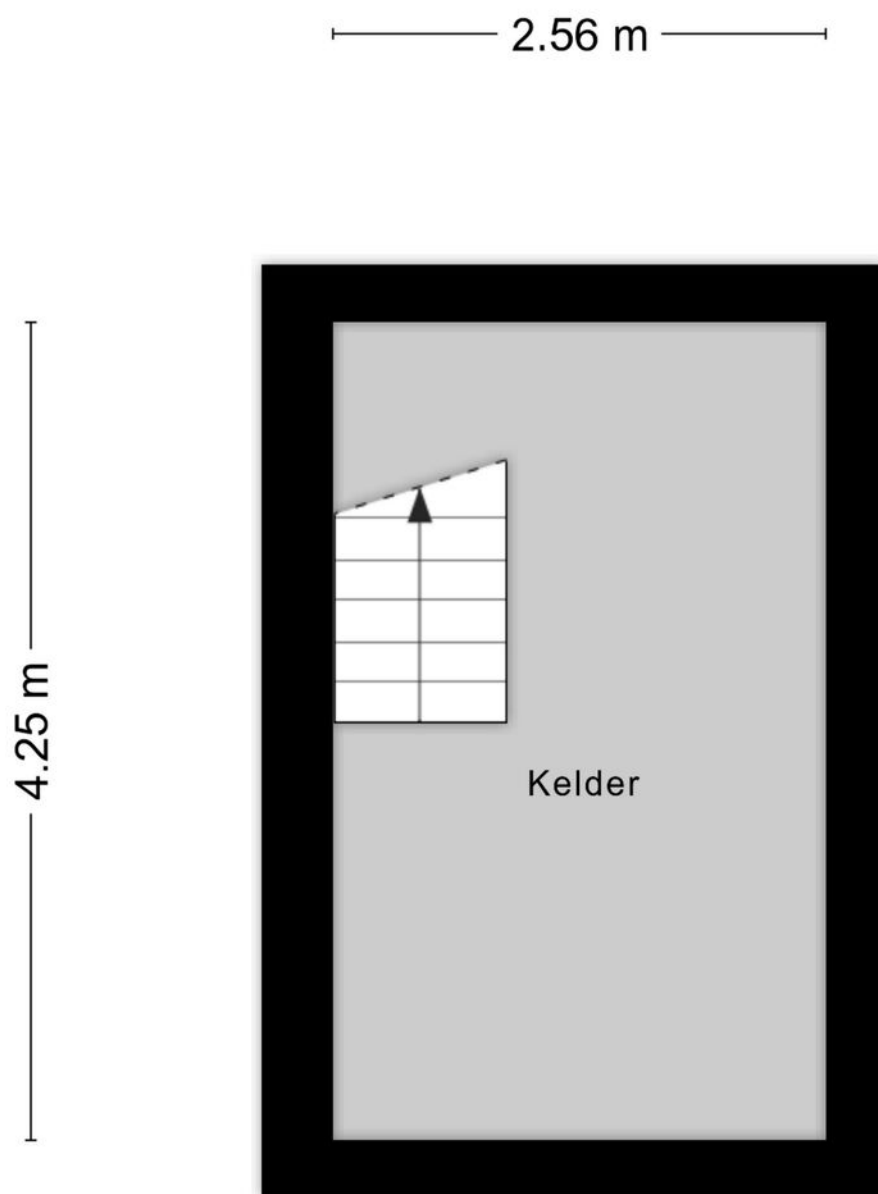
Bijzonderheden

- De hybride CV-combiketel is geplaatst in 2024 en betreft het merk Intergas.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming en radiatoren.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering en het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.
- Op het dak zijn 10 zonnepanelen aanwezig.

Waarborgsom/bankgarantie

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

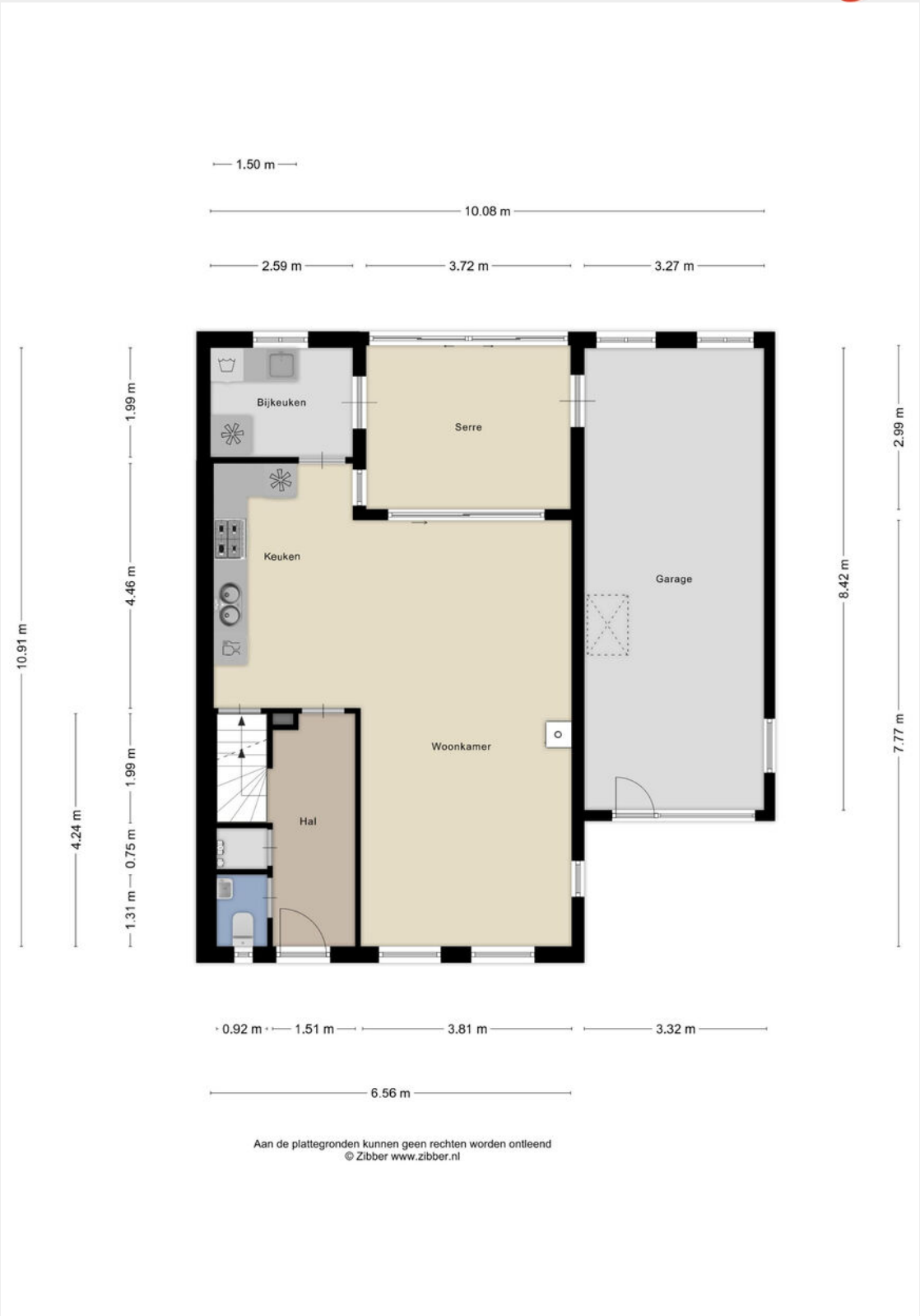
Plattegrond



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

Kelder

Plattegrond



Begane grond

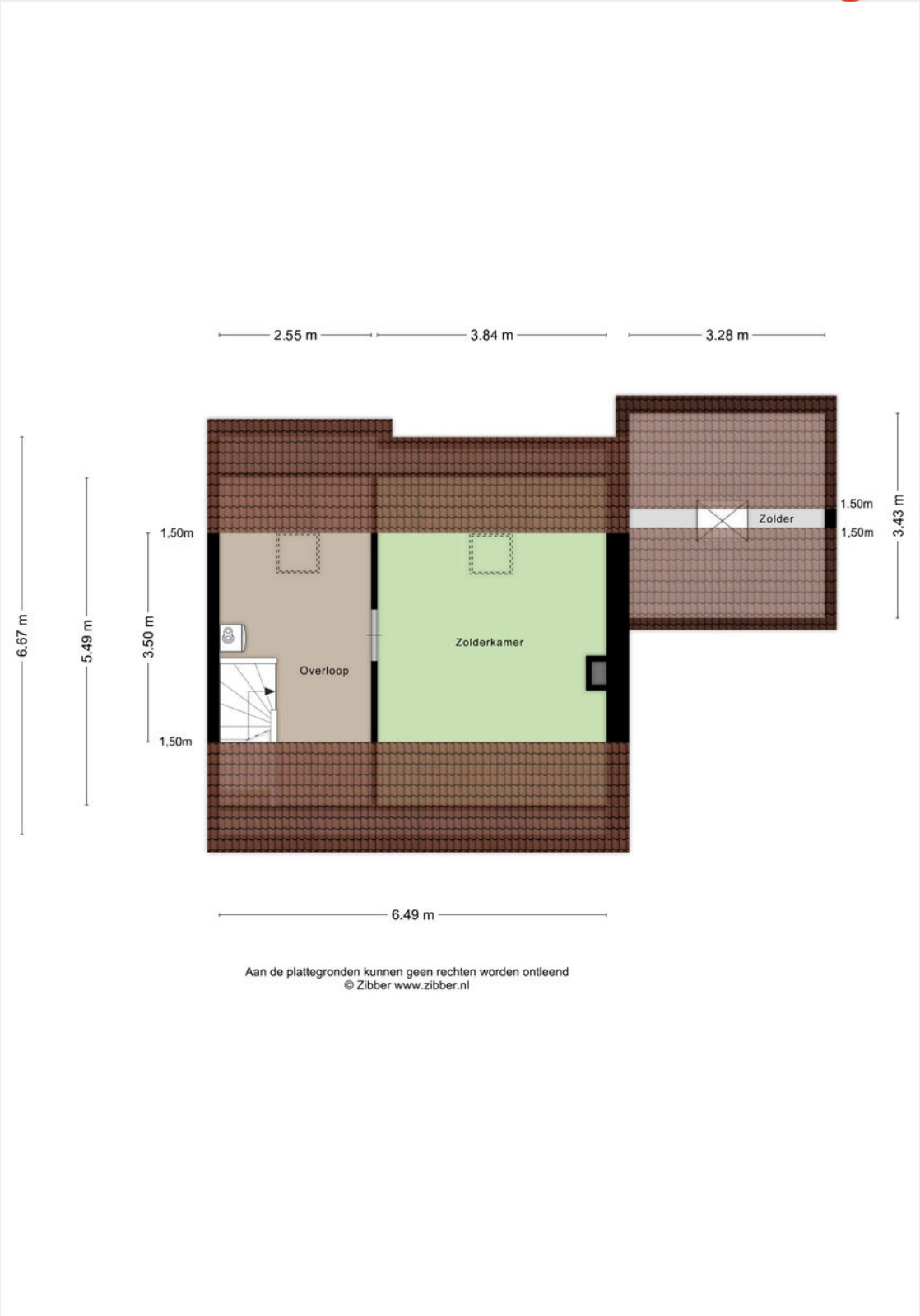
Plattegrond



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

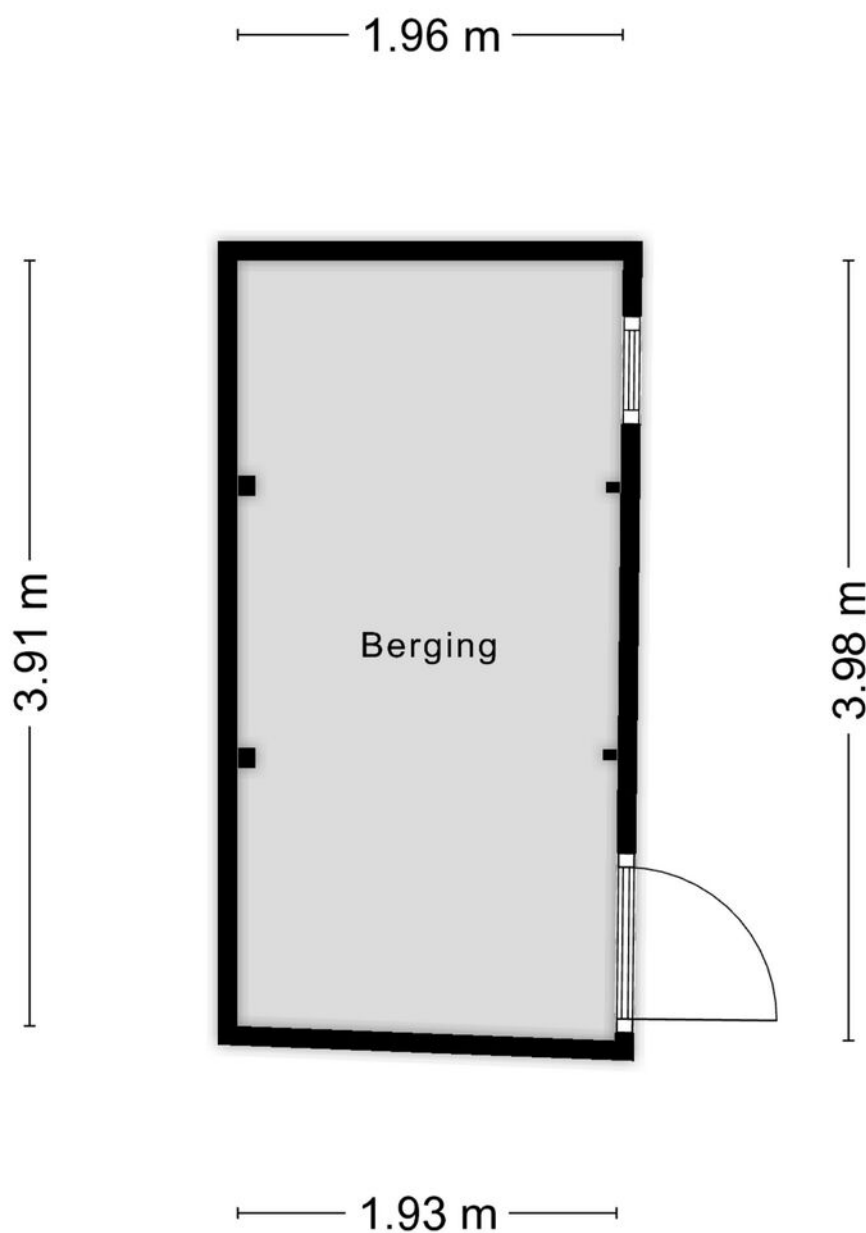
Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping

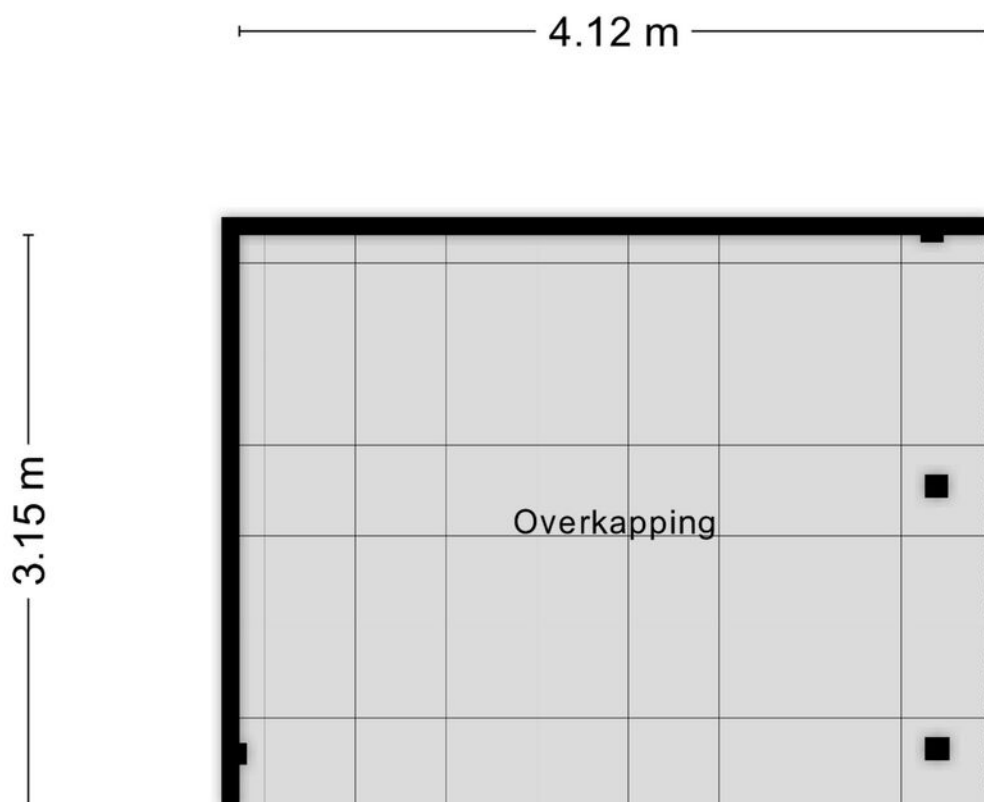
Plattegrond



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

Berging

Plattegrond



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

Overkapping

Kadastrale kaart

Uw referentie: HCO

Bergeijk

Perceelnummer: 2648

Huisnummer: 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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 databankerecht.

Voor een eenaalijdend uittreksel, gelveerd op:
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

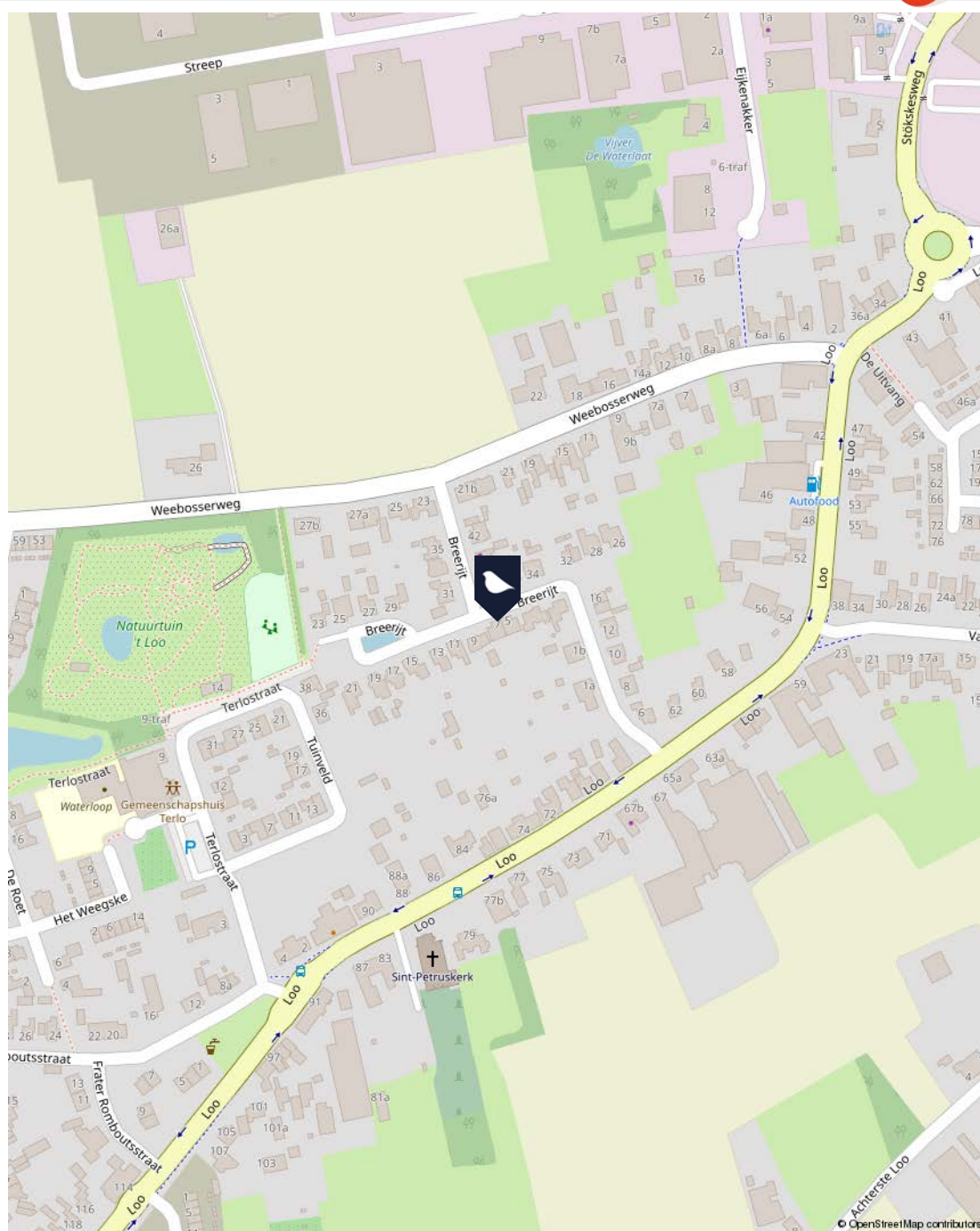
kadaster

Oppervlakte
320 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



Op een fraaie locatie aan de rand van Bergeijk ligt deze ruime twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde berging. Hier woont u op een rustige locatie maar toch op korte afstand van het centrum van Bergeijk met alle dagelijkse voorzieningen. Ook de ontsluitingswegen zijn op enkele autominuten afstand gelegen.

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

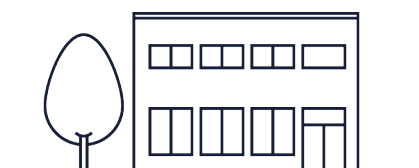


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Breerijt 7
Postcode/plaats	5571JW, Bergeijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	04-09-2026
Datum meetrapport	07-09-2026
Certificaatnummer	1681959

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	148,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	57,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	7,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	292,40	M ²
Bruto inhoud woning	731,01	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

151650.4, 369044.5 - Regels op de kaart

omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1724.BPBloo1002-VAST/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=151650.4&locatie-y=369044.5&kaartbeeld=kadastralekaart.1,100&session=9d2eb409-0401-488c-8401-b419...

CheetahBase | Interne Nieuwsbrief... | Google Maps | Ruimtelijkeplannen.nl | Berk & Kerkhof - M... | Realworks | WeTransfer | Mijn Kadaster - Info... | ZIEN24 - Woningm... | Omgevingsrapporten... | Funderingsviewer ni... | My Visual | TMI | Alle bookmarks

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

Locatie zoeken

Breerijt 7, 5571JW Bergeijk

151650.4, 369044.5

Deze coördinaten liggen in:
Adres Breerijt 7, 5571JW Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) E 2648

Toon documenten op gekozen locatie

t loo bergeijk

bestemmingsplan - Bergeijk

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Gerelateerd

Bestemmingen (1)

Wonen

Bouwaanduidingen (1)

twee-aaneen

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (1)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 4

151643, 369051.5 - Regels op de kaart

omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1724.BPBloo1002-VAST/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=151643&locatie-y=369051.5&kaartbeeld=kadastralekaart.1.100&session=9d2eb409-0401-488c-8401-b41954...

CheetahBase | Interne Nieuwsbrief... | Google Maps | Ruimtelijkeplannen.nl | Berk & Kerkhof - M... | Realworks | WeTransfer | Mijn Kadaster - Info... | ZIEN24 - Woningm... | Omgevingsrapporten... | Funderingsviewer ni... | My Visual | TMI | Alle bookmarks

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

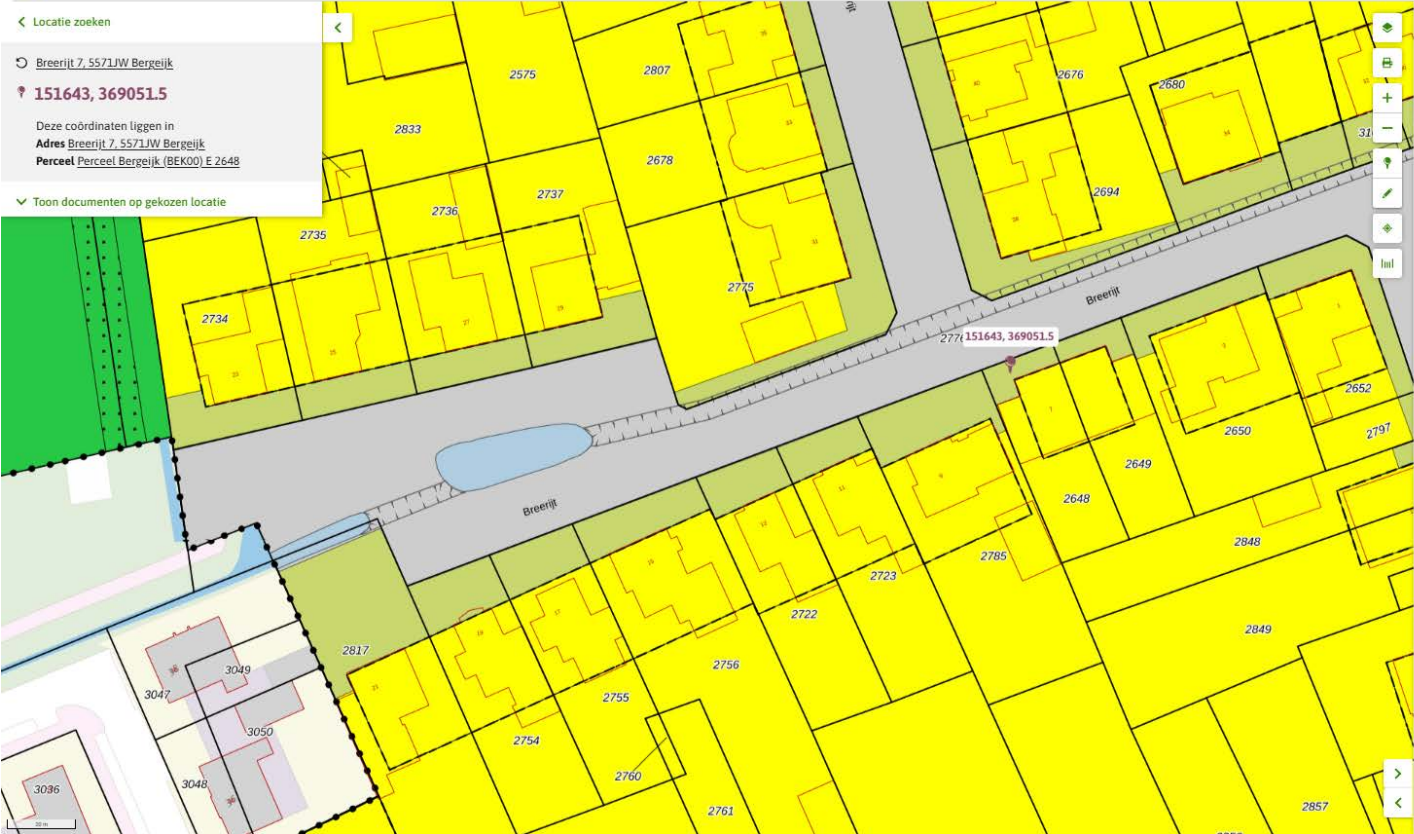
Locatie zoeken

Breerijt 7, 5571JW Bergeijk

151643, 369051.5

Deze coördinaten liggen in:
Adres Breerijt 7, 5571JW Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) E 2648

Toon documenten op gekozen locatie



t loo bergeyk

bestemmingsplan - Bergeijk

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (1)

Tuin

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

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

- a De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
- b Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c De afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
- d De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 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.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Voor bouwen in het algemeen geldt de volgende bepaling:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 1' mag de totale oppervlakte aan gebouwen per bouwperceel niet meer bedragen dan 250 m².

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 2 Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 3 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden met erkers, portalen en luifels, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
 - 2 Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 - 3 De afstand tot de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
 - 4 De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 m².
 - 5 De oppervlakte van een luifel mag niet meer bedragen dan 3 m².
 - 6 De goothoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
 - 7 De bouwhoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met 1,5 m, met dien verstande dat op een erker en/of portaal met een plat dak een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf de bovenkant erker en/of portaal.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)'.

Indien de goothoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane goothoogte, geldt deze bestaande goothoogte als de maximaal toegestane goothoogte.

- g De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte vermeerderd met 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeven maximale bouwhoogte mag worden aangehouden.

Indien de bouwhoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane bouwhoogte, geldt deze bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte.

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

Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als de maximaal toegestane dakhelling.

- i De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij:

- 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
- 2 twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
- 3 aaneengebouwde woningen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.

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

14.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De regeling in dit lid is niet van toepassing voor die delen van het perceel, waar conform lid 14.2.2 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.
- b Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van het bepaalde onder c t/m h.
- c De afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn mag niet minder dan 2,5 m bedragen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de afstand tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde van de oprit voor een auto minder dan 6 m bedraagt. In dat geval mag de afstand tot de weg niet minder dan 6 m bedragen.

d

- 1 Het minimale onbebouwde oppervlak achter de achtergevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 30 m², met dien verstande dat altijd een bijgebouw van 6 m² mag worden gebouwd.
- 2 Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 60 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 bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 80 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
- 4 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², mag het oppervlak van bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 100 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.

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

f

- 1 De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw min 1 m.
- 2 Een bijgebouw dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 60° dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen.
- 3 In het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw alleen met een plat dak worden gebouwd tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,1 m.

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

- 1 80 m²;
- 2 105 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
- 3 130 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m².

- h Voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' gelden ten opzichte van het onder b tot en met g gestelde de volgende aanvullingen en/of afwijkingen:

- 1 Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient aan één zijde een strook van 2,5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van bijgebouwen.
- 2 De afstand van een bijgebouw tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m.
- 3 In afwijking van het bepaalde sub d onder 2 tot en met 4 mag bij substantiële sloop van bestaande grootschalige (voormalige agrarische) bijgebouwen vervangende nieuwbouw van bijgebouwen plaatsvinden van 50% van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen tot een totale oppervlakte van maximaal:
 - a 90 m² in het geval het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 - b 120 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
 - c 150 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m².

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen overkappingen buiten het bouwvlak uitsluitend worden gebouwd daar waar op grond van lid 14.2.3 bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m².
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen achter de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f Nieuwbouw van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken is niet toegestaan.

14.3 Nadere eisen

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

14.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 14.2.2 onder c voor overschrijding van de achterste begrenzing van het bouwvlak, ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer mag bedragen dan 15 m;
- b lid 14.2.2 onder i voor het toestaan van een kleinere afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mits dit uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, met dien verstande dat het bepaalde in lid 14.2.2 onder c van toepassing blijft.
- c lid 14.2.3 onder d van het maximum aan bijgebouwen tot:
 - 1 75 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel kleiner is dan 750 m²;
 - 2 95 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar kleiner dan 1.250 m²;
 - 3 115 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 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 14.2.3 onder d, in afwijking van het hiervoor onder sub b gestelde, voor een toevoeging van het maximale oppervlak aan bijgebouwen met 15 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 hoofd- en bijgebouwen voor inwoning in gebruik is;
- 2 er een sociale indicatie is;
- 3 er geen twee zelfstandige woningen ontstaan;
- 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- e lid 14.2.4 onder f voor het bouwen van bijzondere bouwwerken, te weten een zwembad, een paardenbak of een tennisbaan. De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1 De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat.
- 2 Het bouwwerk mag geen onevenredige milieuhinder veroorzaken;
- 3 Voor de onderscheiden bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Voor zwembaden:

- Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- Het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 14.2.3 in acht wordt genomen.
- Bij het zwembad mag boven het oppervlak aan bijgebouwen zoals bepaald in 14.2.3 sub d een bijgebouw worden gebouwd met een maximum oppervlak van 6 m² en een bouwhoogte van 3,1 m.
- Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.

Voor tennisbanen:

- De tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- De tennisbaan mag niet overdekt zijn.
- Bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is.
- De tennisbaan mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per perceel mag maximaal 1 tennisbaan worden gebouwd.

Voor paardenbakken:

- De paardenbak dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- De paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in lid 14.2.3 in acht wordt genomen.
- De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per perceel mag maximaal 1 paardenbak worden gebouwd.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in hoofd- en bijgebouwen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
 - 1 45 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.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 - 1 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

- 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft.
- c het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- f activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kapsalons, niet zijn toegelaten;
- g opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- h vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:
 - 1 45 m²;
 - 2 in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - 3 in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a Splitsing is alleen toegestaan bij woonboerderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing'.
- b De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- c Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
- d De boerderijsplitsing dient te voldoen aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- e Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden, mogen niet worden aangetast.
- f De woning mag geen beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.