



Overal thuis



Vraagprijs € 529.000 k.k.

VEGHEL

De Voortstraat 5



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie label:

B

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar:

1983

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

132m²

Perceeloppervlakte:

356 m²

Inhoud:

468 m³

Bijgebouwen:

45 m²

Tuin gelegen op:

Noorden

Ligging:

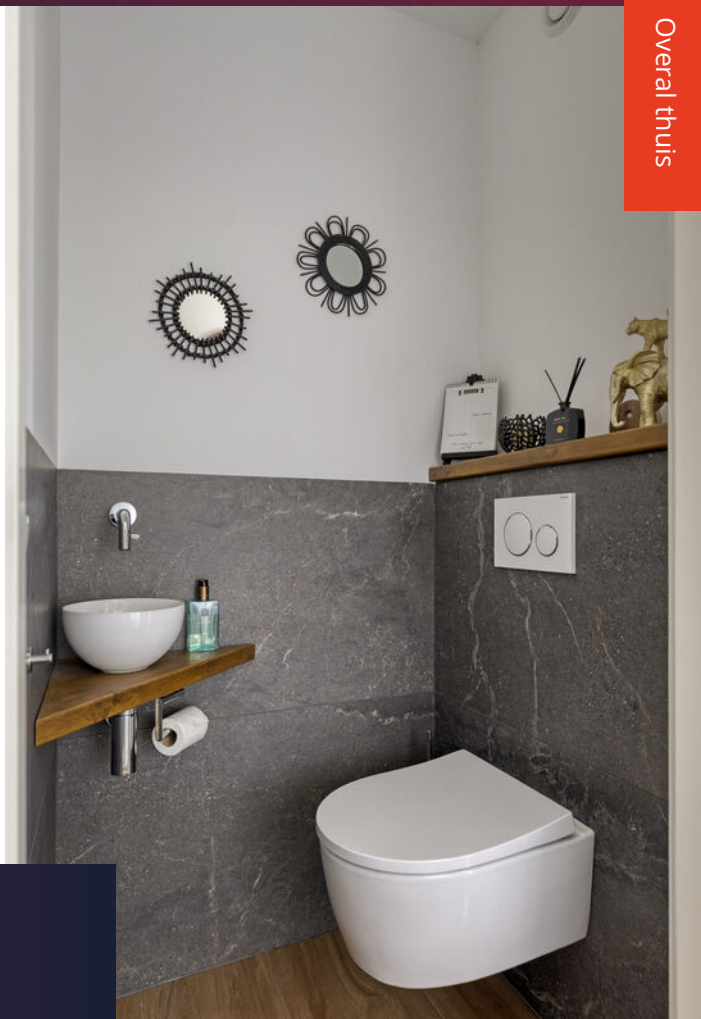
Aan rustige weg, In woonwijk



De Voortstraat 5 ligt in het sfeervolle dorp Zijtaart, op korte afstand van Veghel. Hier woon je in een rustige en groene omgeving met een typisch dorps karakter. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Veghel eenvoudig bereikbaar. In Zijtaart zelf vind je onder andere een basisschool, een actief verenigingsleven en diverse voorzieningen, terwijl je voor winkels, horeca en overige dagelijkse voorzieningen snel in Veghel bent. Dankzij de directe ligging aan de A50 zijn ook plaatsen als Uden en Eindhoven gemakkelijk en snel bereikbaar. Ook de omliggende natuur en het Brabantse buitengebied bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning biedt verrassend veel ruimte en heeft een warme, verzorgde uitstraling. Via de hal kom je binnen in de woning, waar zich ook het separate toilet bevindt. Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is de ruimte prettig licht en de sfeervolle gashaard vormt een echte blikvanger. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.





Entree





Woonkamer



De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor er een fijne, ruime leefruimte ontstaat. De keuken beschikt over veel kastruimte en een royaal werkblad en sluit met zijn warme uitstraling mooi aan bij de rest van de woning.







Keuken





Bijkeuken



Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte en het uit het zicht opbergen van huishoudelijke spullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche en badkamermeubel en biedt een fijne plek voor het dagelijkse comfort.

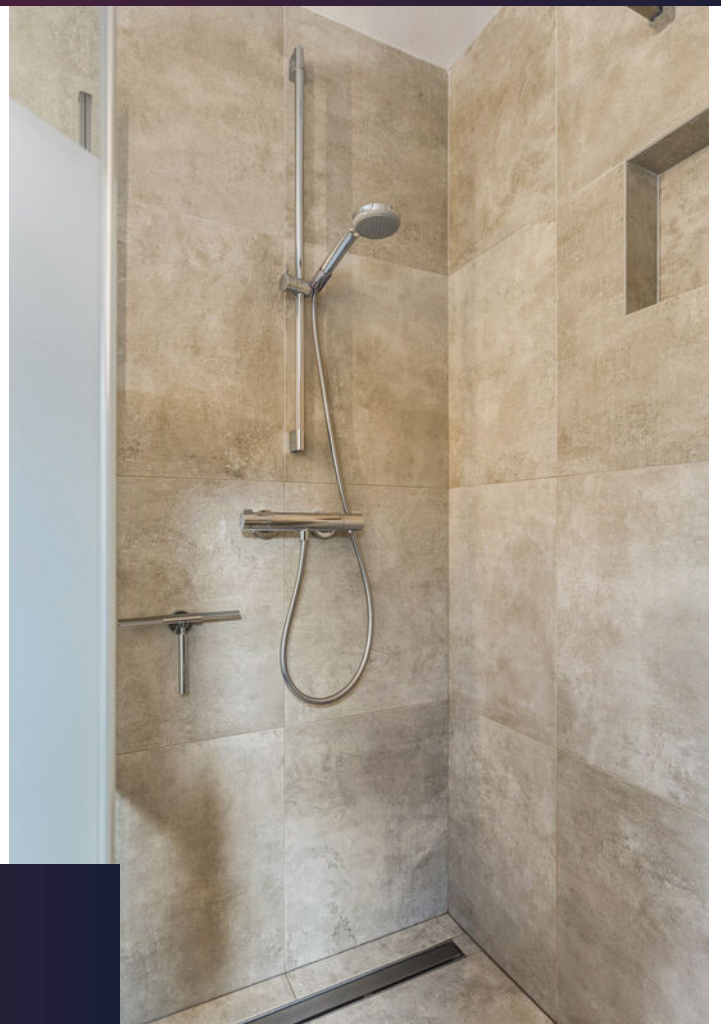
Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze extra ruimte biedt volop mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als bergruimte, hobbyruimte of werkplek.

1e verdieping









Badkamer







Zolder

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De royale, groene en verzorgde tuin biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping, die aan één zijde is voorzien van glazen puien. Hierdoor ontstaat een beschutte plek waar je prettig kunt zitten.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande garage met een extra zolderverdieping, waardoor er veel praktische bergruimte beschikbaar is. Ook is er een aparte overkapping / carport voor het stallen van de auto, zodat deze beschut op eigen terrein kan staan.

Tuin











Garage



De Voortstraat 5 is een complete woning met een prettige indeling, veel leefruimte en een fijne buitenruimte. De combinatie van de ruime woonkamer, open keuken, bijkeuken, drie slaapkamers, moderne badkamer, zolder en tuin met overkapping maakt dit een heerlijk huis voor wie comfortabel wil wonen.



Bijzonderheden

- Gehele begane grond, m.u.v. de bijkeuken, voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming
- Royale, groene en verzorgde tuin met volop ruimte om buiten te genieten
- Sfeervolle overkapping direct aan de woning, voorzien van glazen puien
- Drie ruime slaapkamers én een praktische zolderverdieping met diverse mogelijkheden
- Ruime en lichte leefruimte met open keuken en grote raampartijen
- 8 zonnepanelen op het dak
- Gashaard in de woonkamer

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

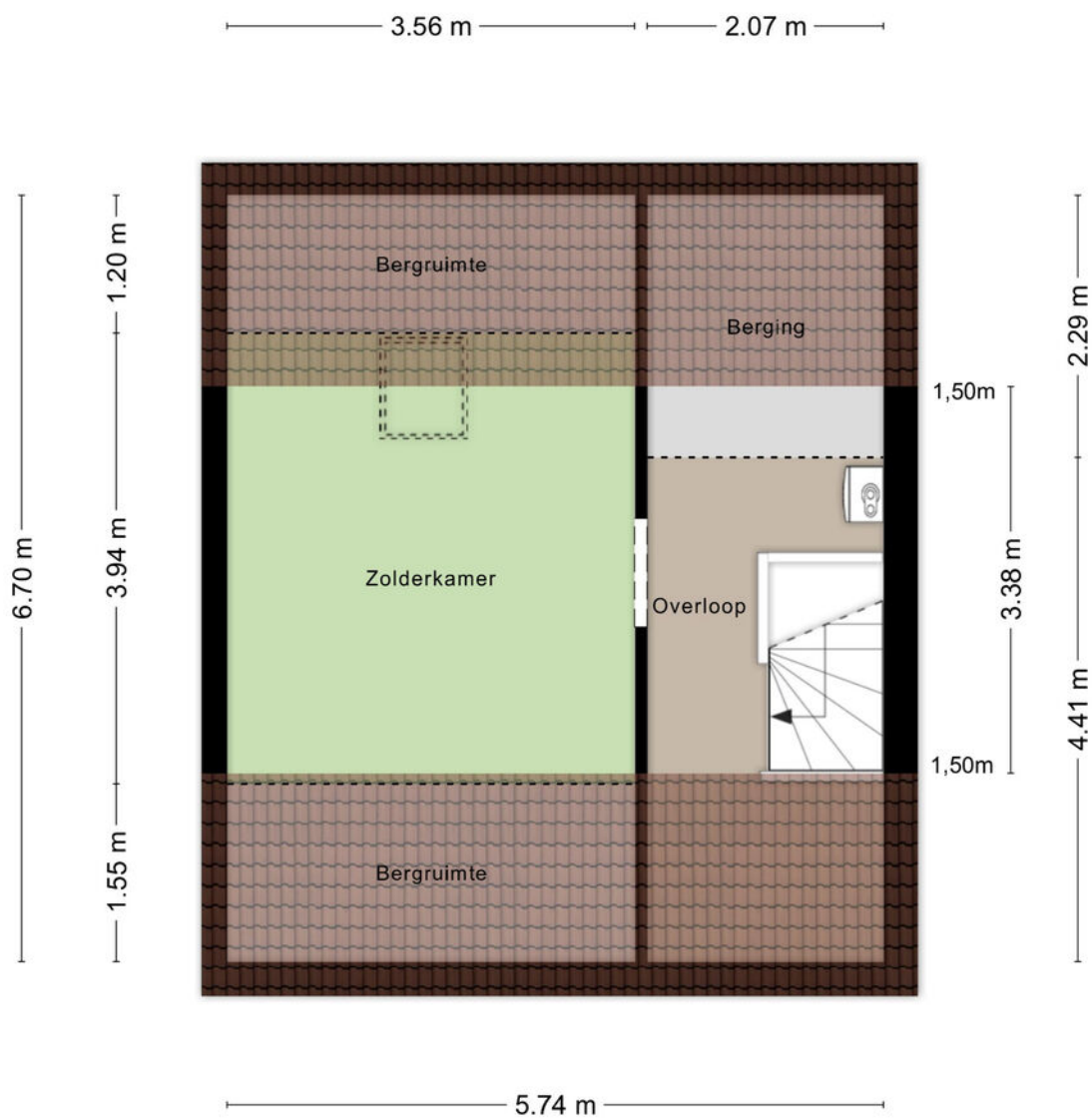
Plattegrond



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

1e verdieping

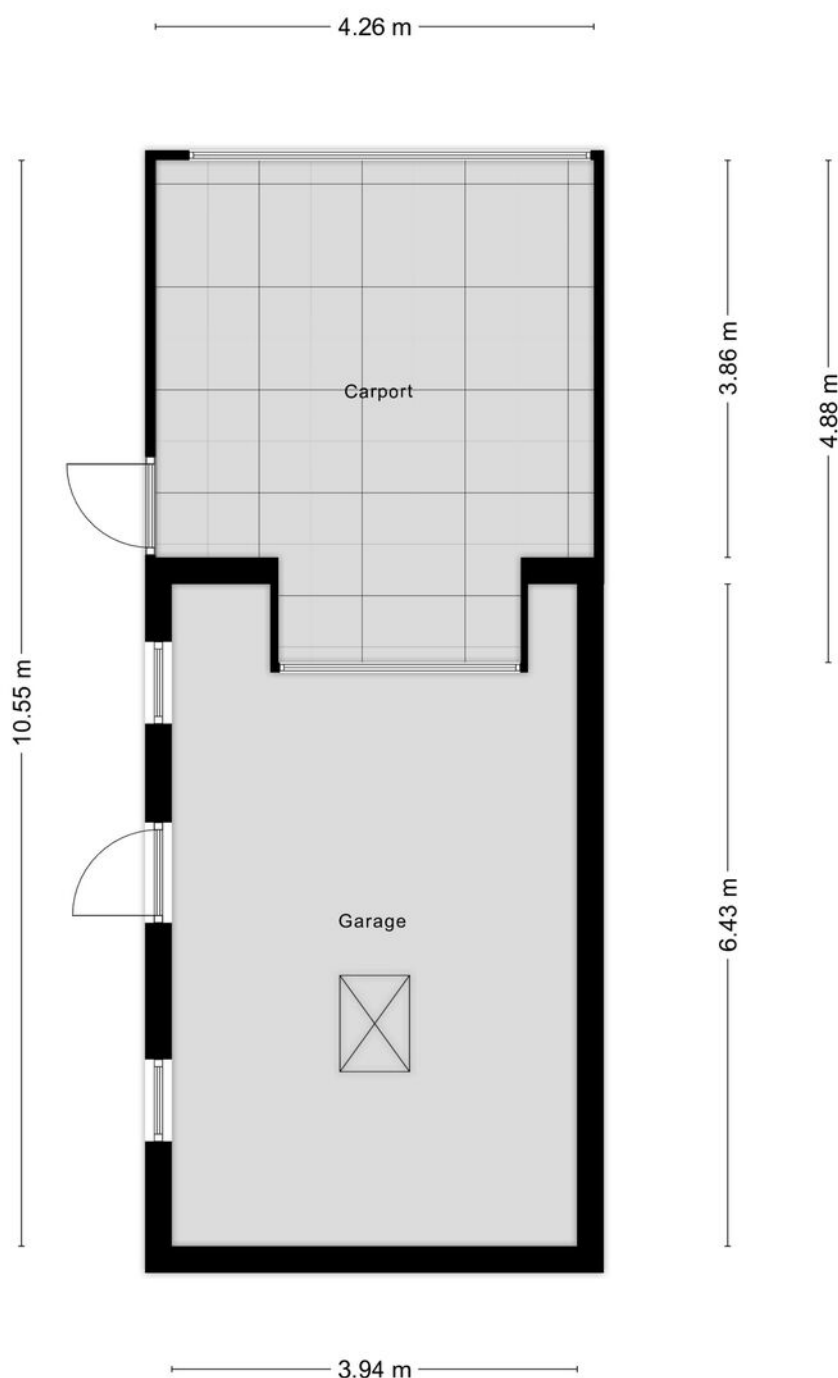
Plattegrond



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

Zolder

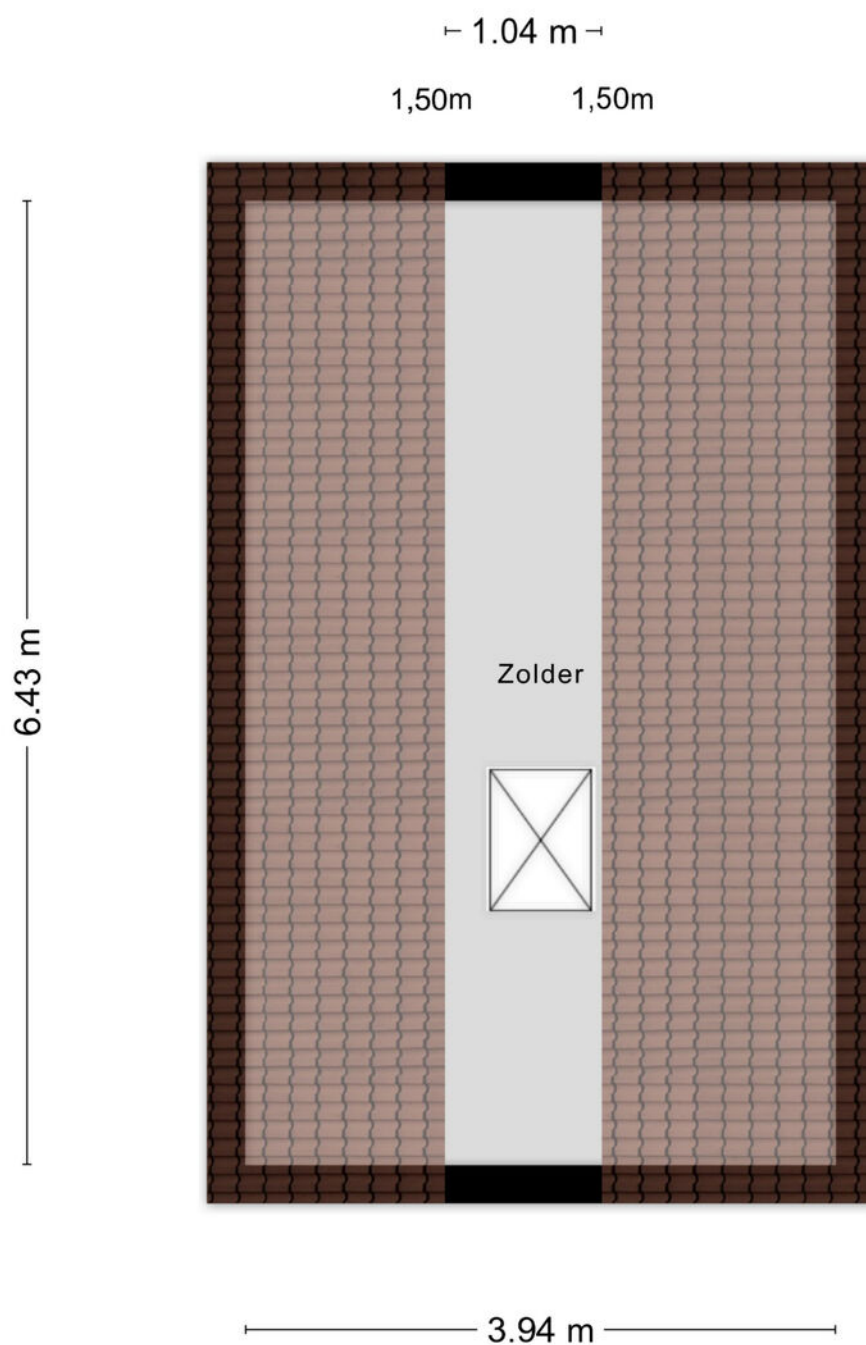
Plattegrond



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

Vrijstaande garage

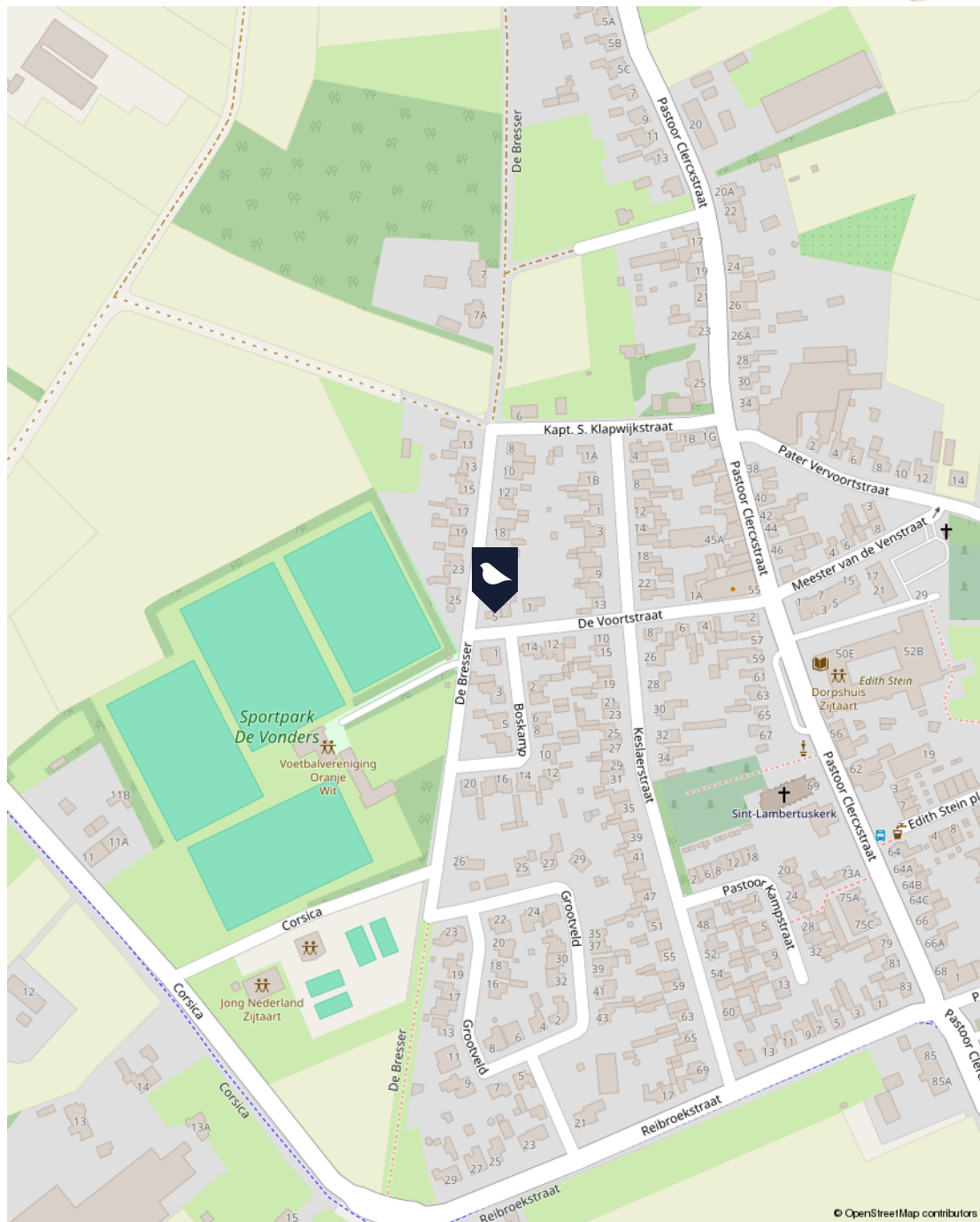
Plattegrond



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

Zolder berging

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			



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			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Frank van der Ligt

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

T 06 - 47 48 23 08

E f.vanderligt@berkkerkhof.nl



Isa van der Ligt

Adviseur Wonen

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

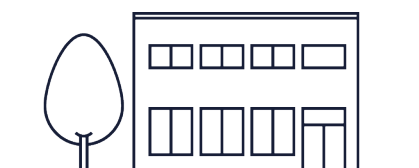


Vestiging Aarle-Rixtel

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

Meetcertificaat

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

Object type	Woning
Adres	De Voortstraat 5
Postcode/plaats	5465RK, Veghel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	21-08-2026
Datum meetrapport	09-09-2026
Certificaatnummer	1671444

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14,50	M ²
Externe bergruimte	29,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	197,00	M ²
Bruto inhoud woning	467,86	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

Zijtaart

bestemmingsplan - Gemeente Veghel

meer documentkenmerken ▾

onherroepelijk 20-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig Zoeken

Bestemmingen (1)

☒ **Wonen** > ☐

Bouwaanduidingen (1)

☒ **tweete-aaneen**

Bouwvlakken (1)

☐ **bouwvlak**

Functionaanduidingen (2)

☐ **erf**

☐ **tuin**

Maatvoeringen (2)

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 12 Wonen**

- **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
 1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel niet groter is dan 750 m², 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;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens een kantoor of dienstverlenend bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tevens voor bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, kantoor, dienstverlening en detailhandel met dien verstande dat de oppervlakte voor genoemde functies niet meer mag bedragen dan 250m² bvo per bouwperceel.

met de daarbij behorende:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuinen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

- **12.2 Bouwregels**

- **12.2.1 Algemeen**

Op of in de in 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

- **12.2.2 Aanduiding bouwvlak**

- **a Hoofdgebouw**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 3. 'aaneengebouwd': 3 of meer aaneengebouwde woningen;
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in de voorste bouwvlakgrens dan wel maximaal 3 m daarachter. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
- d. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten, met dien verstande dat de maximale goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw 2 m¹ meer mag bedragen dan de op de verbeelding opgenomen maat;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 m¹ te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub h;
- f. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub h;

- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aangebouwde woningen minimaal 1 m¹ aan één zijde te bedragen, met inachtneming van het bepaalde in sub h;
- h. indien sprake is van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan, is deze geringere afstand van toepassing.

▪ **b Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt; daar waar géén oprit is gelegen dient de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, 3 m¹ te bedragen;
 - 2. bij vrijstaande woningen bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak uitsluitend aan één zijde van de woning gerealiseerd mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 mag aan de onbebouwde zijde een erker worden gebouwd mits:
 - 1. de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 - 2. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - 3. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;

- c. in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 mag aan de onbebouwde zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens een carport worden gebouwd mits de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde zijde een open wandconstructie heeft;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e dient de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

▪ **c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
 - 3. bouwwerken op een dak ten behoeve van een dakterras, waarvan de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

▪ **12.2.3 Aanduiding 'tuin'**

▪ **a Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk alsmede een carport mag, bij vrijstaande en twee of meer aaneengebouwde woningen, de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits:
 1. de afstand tot de voorste perceelsgrens bij een bijbehorend bouwwerk minimaal 4,50 m¹ en bij een carport 2 m¹ bedraagt, en;
 2. het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste perceelsgrens een open wandconstructie heeft.

▪ **b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig

doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:

1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

▪ **12.2.4 Aanduiding 'erf'**

▪ **a Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt;
 2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste perceelsgrens 3 m¹ dient te bedragen;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt binnen de aanduiding 'erf':

Oppervlakte binnen aanduiding 'erf'	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m ²	40 m ²
300 tot 600 m ²	70 m ²
600 m ² en groter	100 m ²

met dien verstande dat de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;

- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e dient de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.
- g. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden;
- h. indien het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub c wordt overschreden, dan mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken worden herbouwd of teruggebouwd, anders dan bedoeld in 20.1 sub a onder 2, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. maximaal 60% van het te slopen bijbehorend bouwwerk wordt herbouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag na herbouw bedragen:
 - maximaal 80 m², ter plaatse van de aanduiding 'erf' met een oppervlakte tot 300 m²;
 - maximaal 140 m², ter plaatse van de aanduiding 'erf' met een oppervlakte van 300 m² tot 600 m²;
 - maximaal 200 m², ter plaatse van de aanduiding 'erf' met een oppervlakte van 600 m² en groter;

- i. het bepaalde is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

- **b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
 - 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 - 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

- **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- **12.4 Afwijken van de bouwregels**

- **12.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een

hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 12.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

▪ 12.4.2 Voorwaarden

De onder 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ 12.4.3 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3sub b, onderdeel a voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

○ 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

▪ 12.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, 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. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;

3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

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 minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;

e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;

g. 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 bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

- 45 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

▪ 12.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;

b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;

c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;

d. per woning maximaal één vergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;

f. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;

- g. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- i. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- j. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- k. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- l. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de vergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.