BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis



Vraagprijs € 680.000 k.k.

BERGEIJK

Frater Romboutsstraat 42

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

NVM



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

SFEERVOLLE **WONING**

Kenmerken

Energielabel: A+++

Soort (woning):	**Eengezinswoning**
Bouwvorm/ type:	**Vrijstaande woning**
Bouwjaar:	**1973, tussentijds gerenoveerd**
Kamers:	**4**
Woonoppervlakte:	**136 m²**
Perceeloppervlakte:	**787 m²**
Inhoud:	**521 m³**
Bijgebouwen:	**48 m²**
Tuin gelegen op:	**Zuidwest**
Ligging:	**Aan rustige weg, in woonwijk**
Isolatie:	**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd**



Deze geschakelde woning is gesitueerd op een prachtige locatie aan een rustige weg in kerkdorp 't Loo in Bergeijk. Nabij de woning is sportpark 't Loo gelegen, maar ook het centrum van Bergeijk en het buitengebied met de mooie bossen en landerijen. Kortom een uitstekende ligging met diverse voorzieningen op korte afstand gelegen.

Via een ruime oprit is de voordeur van deze woning te bereiken. Hier betreedt u de woning via de ruime entree/hal, waar zich tevens de garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast bevinden. Vanuit hier heeft u toegang tot de separate toiletruimte, de badkamer en de keuken.

De badkamer is geheel betegeld en is ingericht met een ruime inloopdouche en een wastafel in een fraai meubel. Door middel van twee ramen is er voldoende natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie. Tevens geschiedt de ventilatie door middel van mechanische ventilatie.

De semi-open keuken/woonkeuken (2016) is geplaatst in een rechte wandopstelling met een RVS spoelbak en een kunststof aanrechtblad en in 2023 is een werkeiland geplaatst. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een magnetron/oven en niet te vergeten de vaatwasser. Via een tuindeur heeft u toegang tot het overdekt terras en de zeer diepe achtertuin.

Vanuit de keuken is de L-vormige woonkamer te bereiken. Vanwege de grootte is er voldoende plek om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren. Voldoende lichtinval is aanwezig door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde in de woonkamer. Via een tuindeur is vanuit hier tevens het overdekt terras en de diepe achtertuin te bereiken.

Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken en via de overloop heeft u toegang tot de drie slaapkamers, de separate toiletruimte en de wasruimte. De master bedroom bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. Deze slaapkamer heeft de beschikking over een balkon en in de slaapkamer bevindt zich een praktische vaste wastafel en een garderoberuimte (walk-in-closet). De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de rechterzijde van de woning. Eén slaapkamer heeft een vaste wastafel. Alle slaapkamers hebben voldoende bergruimte achter de knieschotten.

De wasruimte bevindt zich naast de toiletruimte in het midden van de woning en hier treft u de opstelling van de lucht warmtepomp met water voorraadvat (2025) en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aan.



Via een vlizotrap in de masterbedroom is de tweede verdieping te bereiken. Hier treft u de opstelling aan van airco-unit ten behoeve van de drie slaapkamers, de omvormer van de zonnepanelen (16 stuks à 370 WP). Verder wordt de tweede verdieping gebruikt als opslagruimte.

Achter de woning heeft u de beschikking over een maar liefst ca. 31 meter diepe achtertuin. De tuin is ingericht met bestrating en een groot gazon. Daarnaast zijn er enkele borders met vaste beplantingen aanwezig. In de tuin treft u nog een overkapping aan waar u uw fietsen onder kunt stallen of als extra bergruimte kunt gebruiken. Aan de woning heeft u de beschikking over een fraaie terrasoverkapping. Hier kunt u ook op regenachtige dagen van de tuin genieten.





De garage is gebouwd in 1973 (tussentijds gerenoveerd) en is opgetrokken uit steen. Het dak is met bitumineuze dakbedekking gedekt. In de garage bevindt zich een betonvloer met coating. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met isolerende beglazing. Via een roldeur is de garage te bereiken en de garage is aangesloten op elektra.
Indeling:
- garage/berging;
- kantoor/hobbyruimte.

Het tuinhuis is opgetrokken uit steen en het dak met pannen gedekt. In het tuinhuis is een betonnen vloer aanwezig. In het tuinhuis bevindt zich een waterput ten behoeve van de beregening van de tuin.

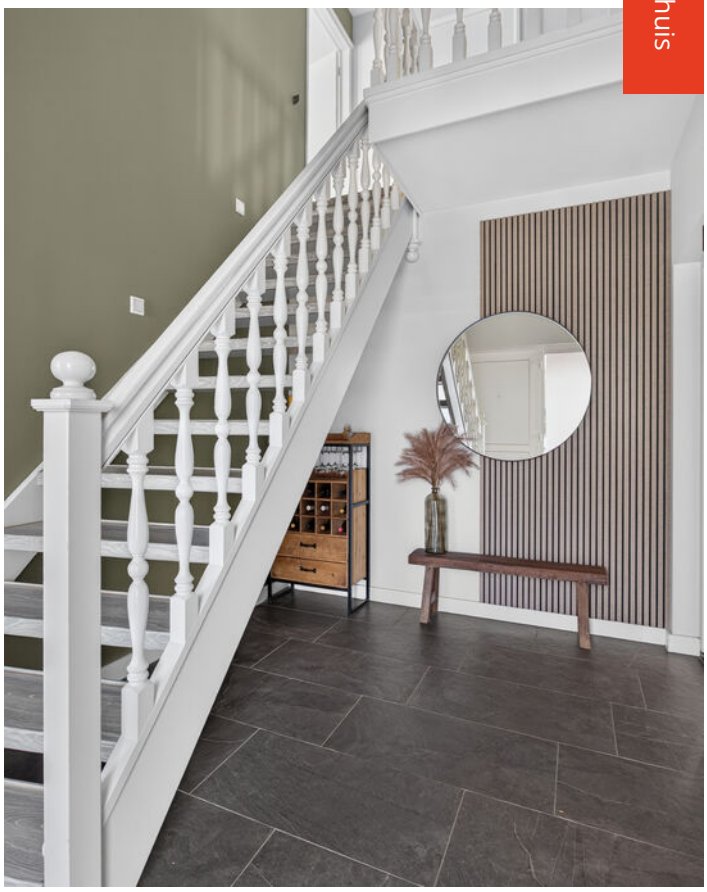






Ruime hal/entree

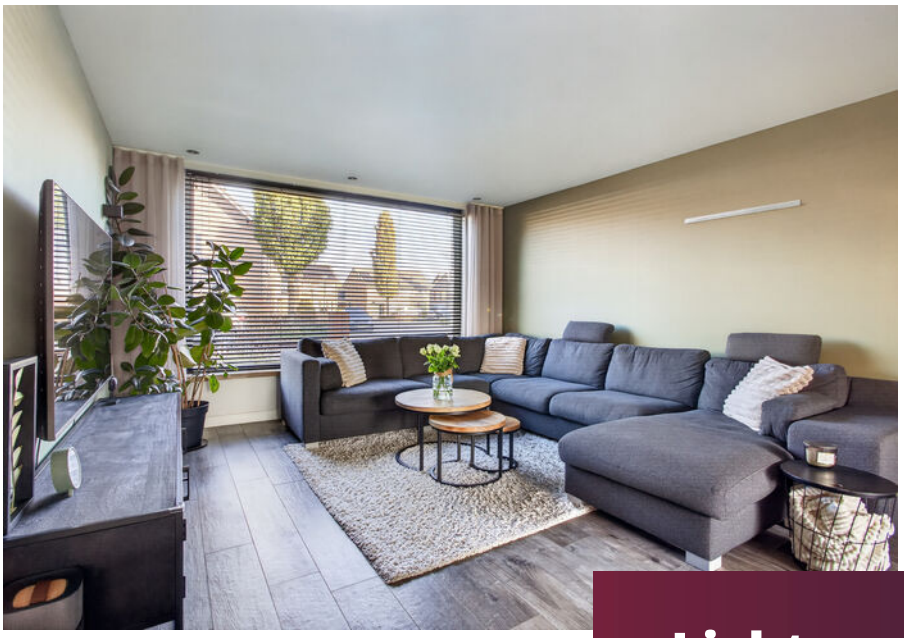




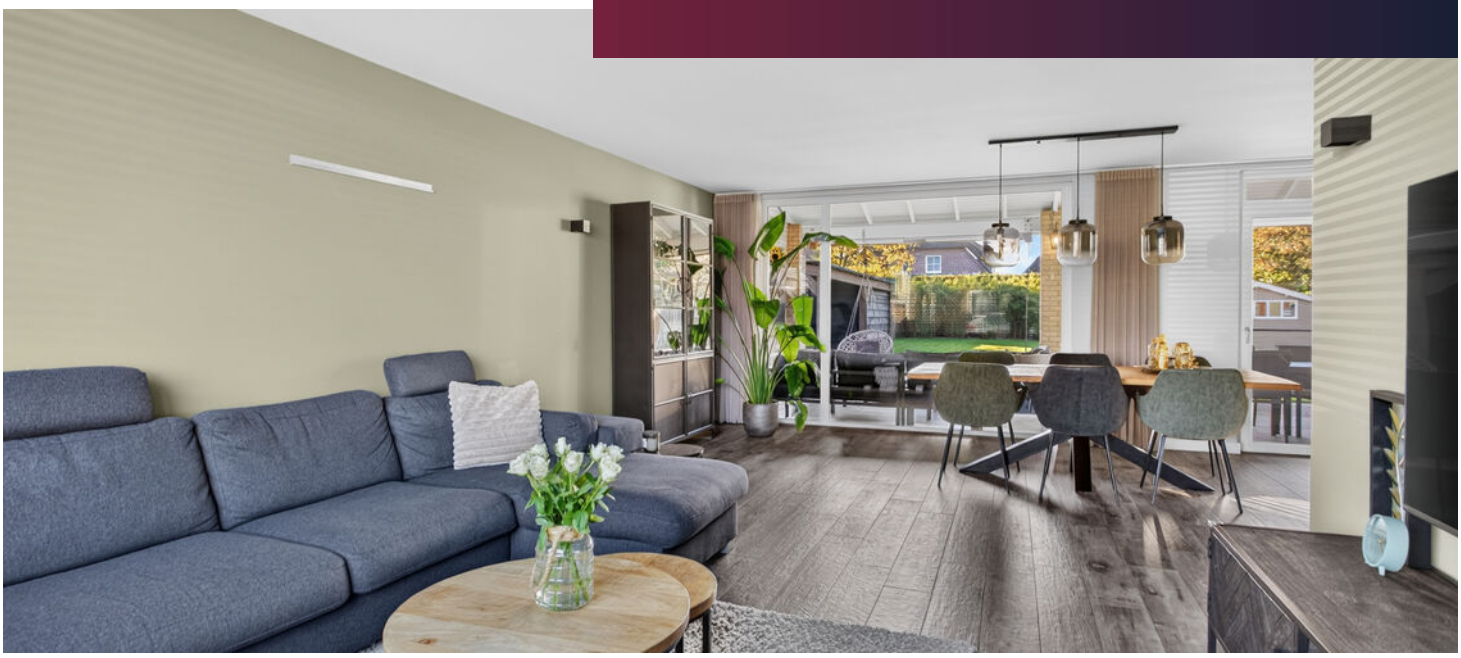






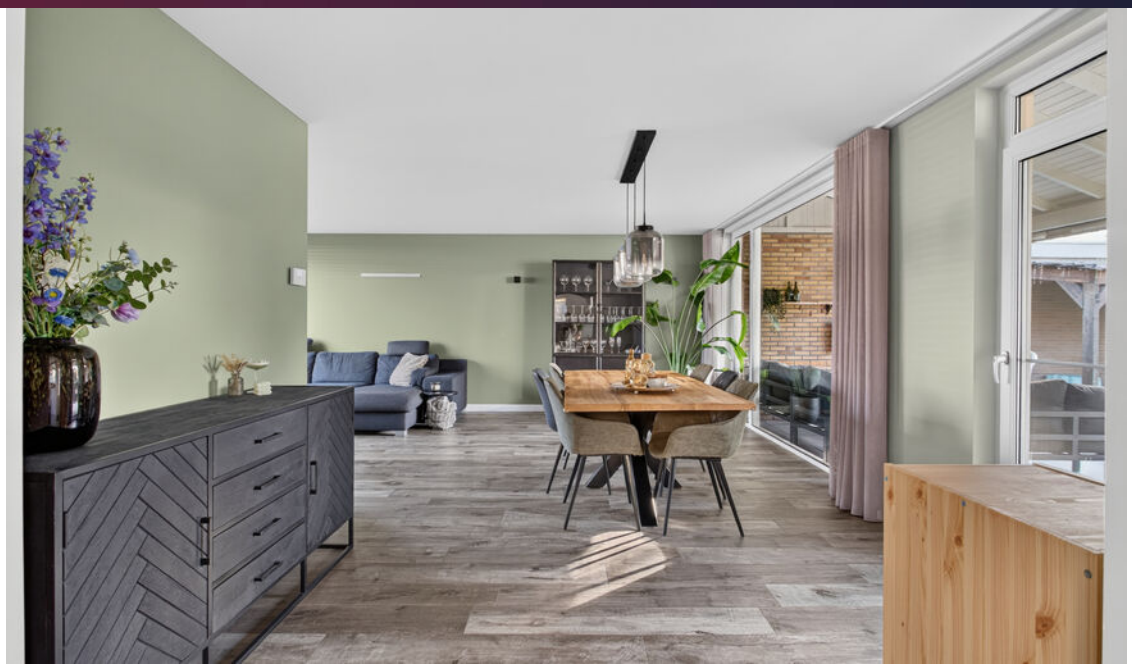


Lichte woonkamer















Moderne keuken



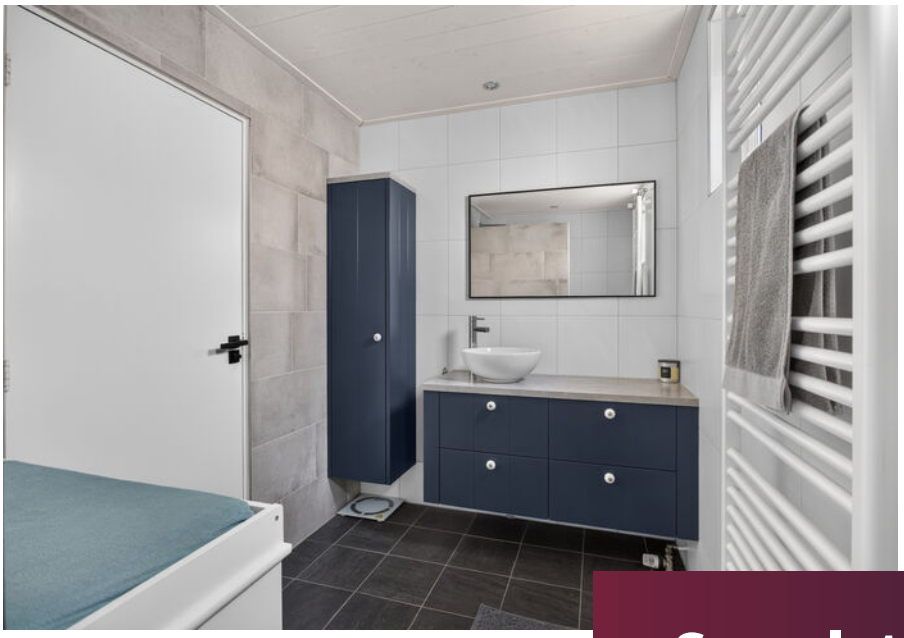




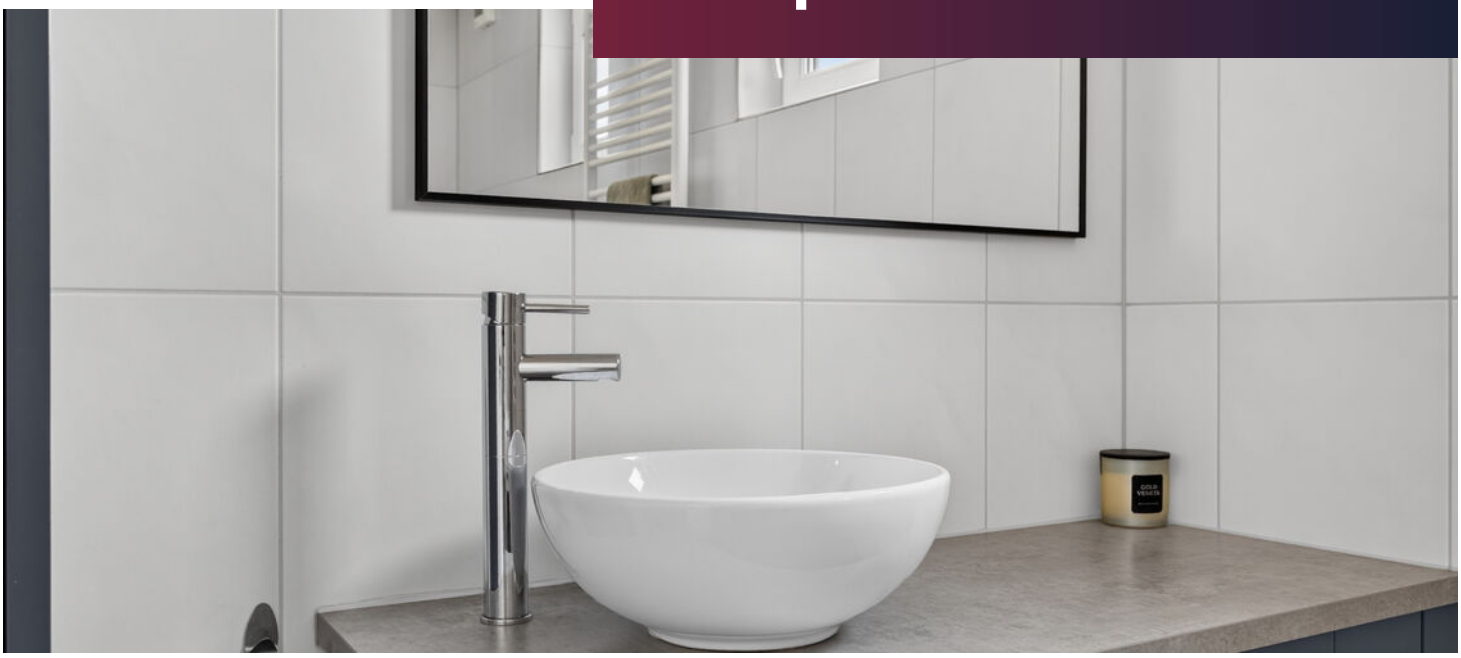








Complete badkamer

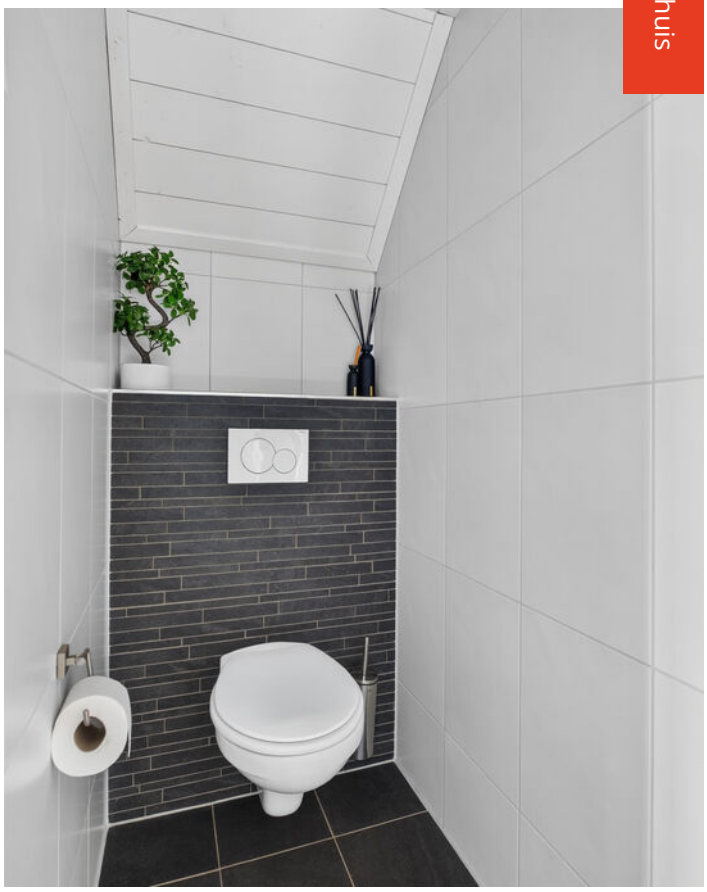




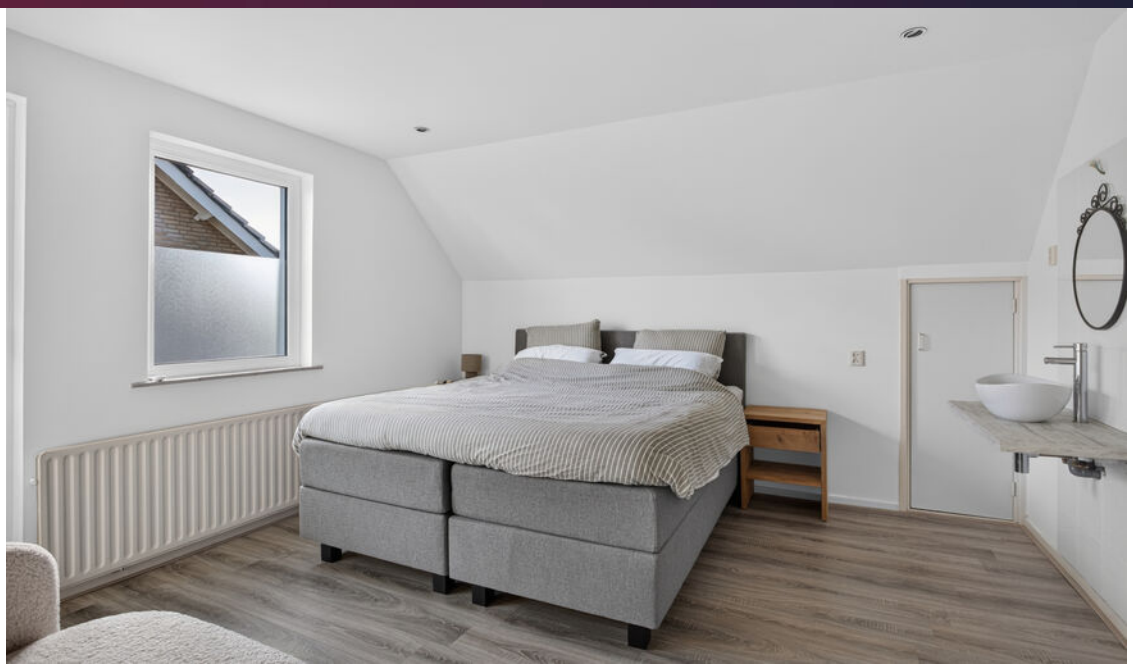
Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een toiletruimte en de wasruimte.

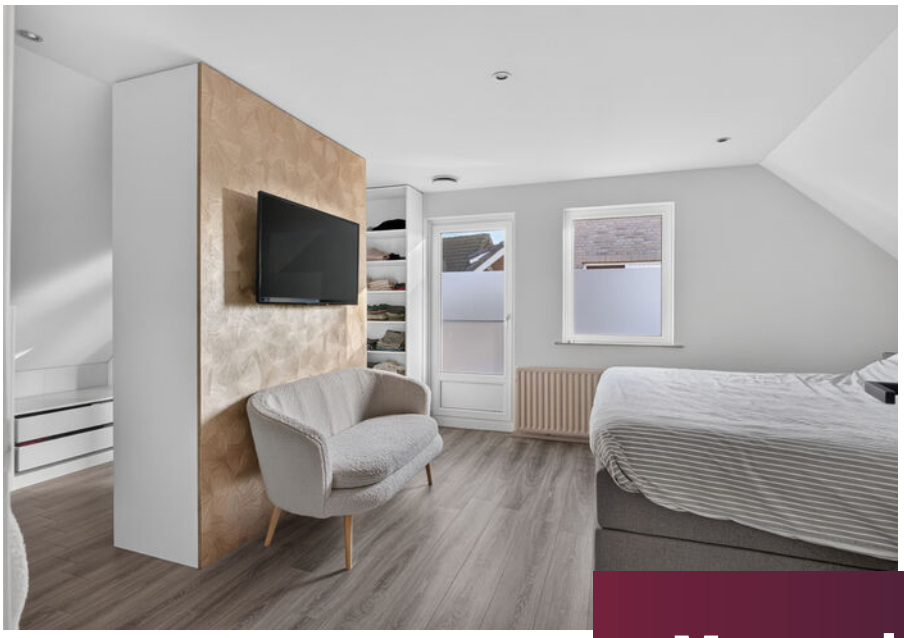


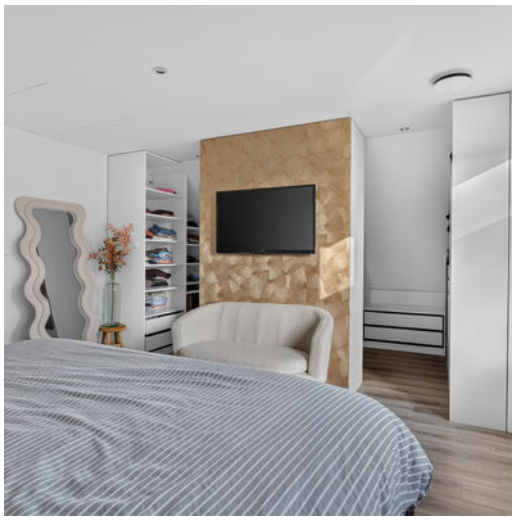




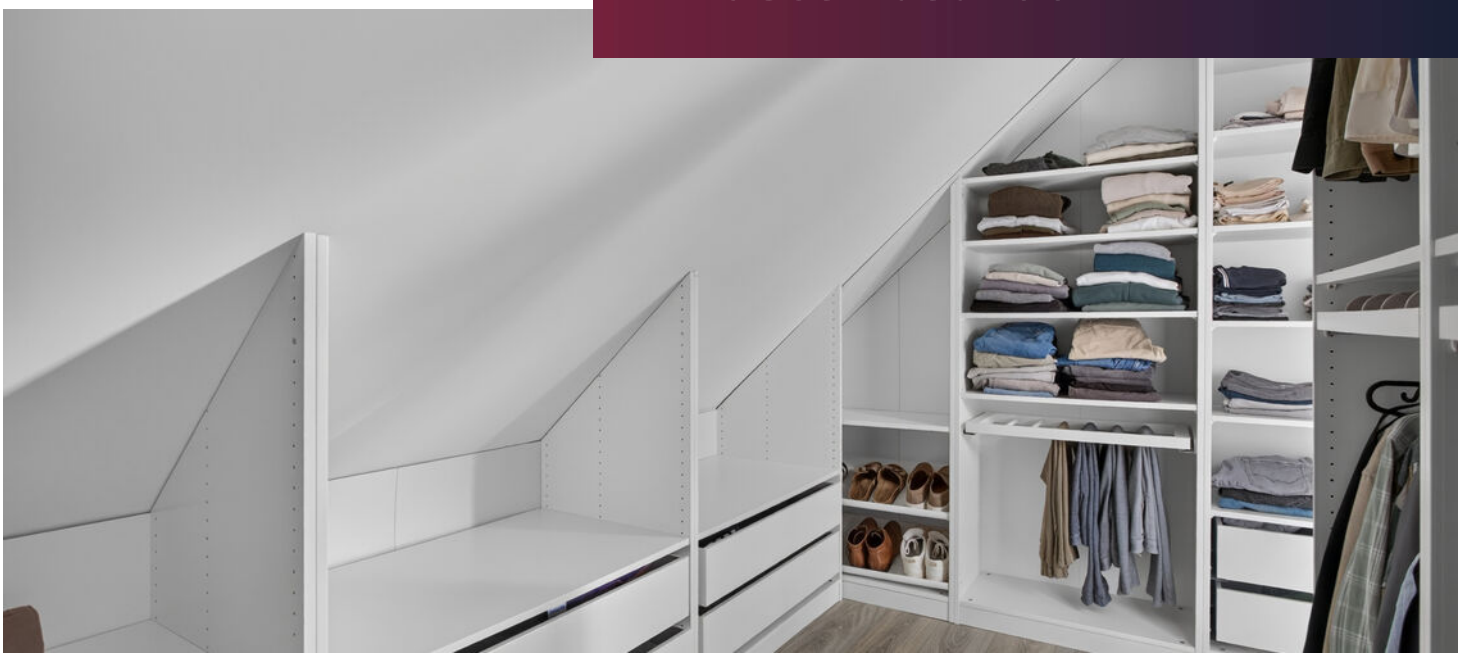








Master bedroom

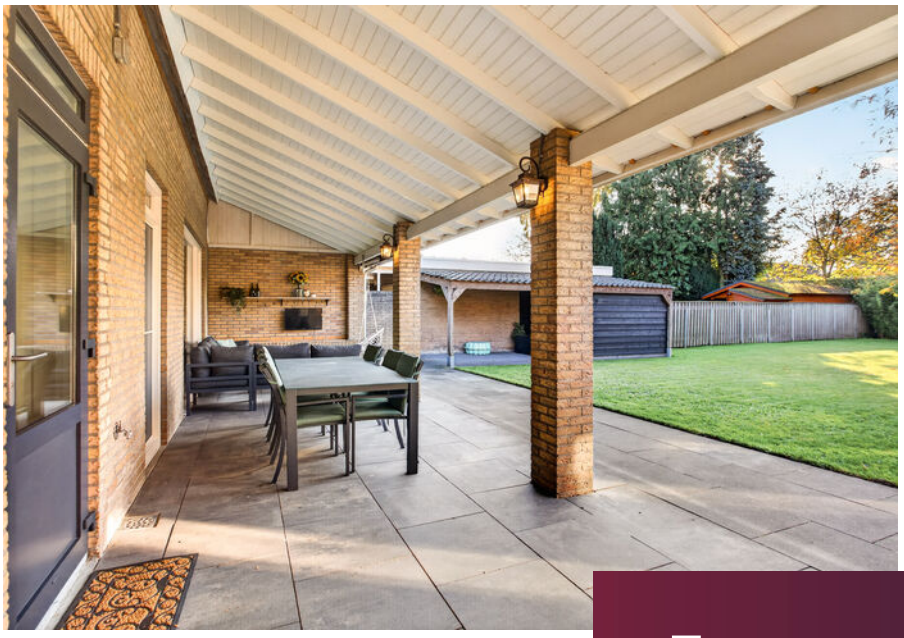






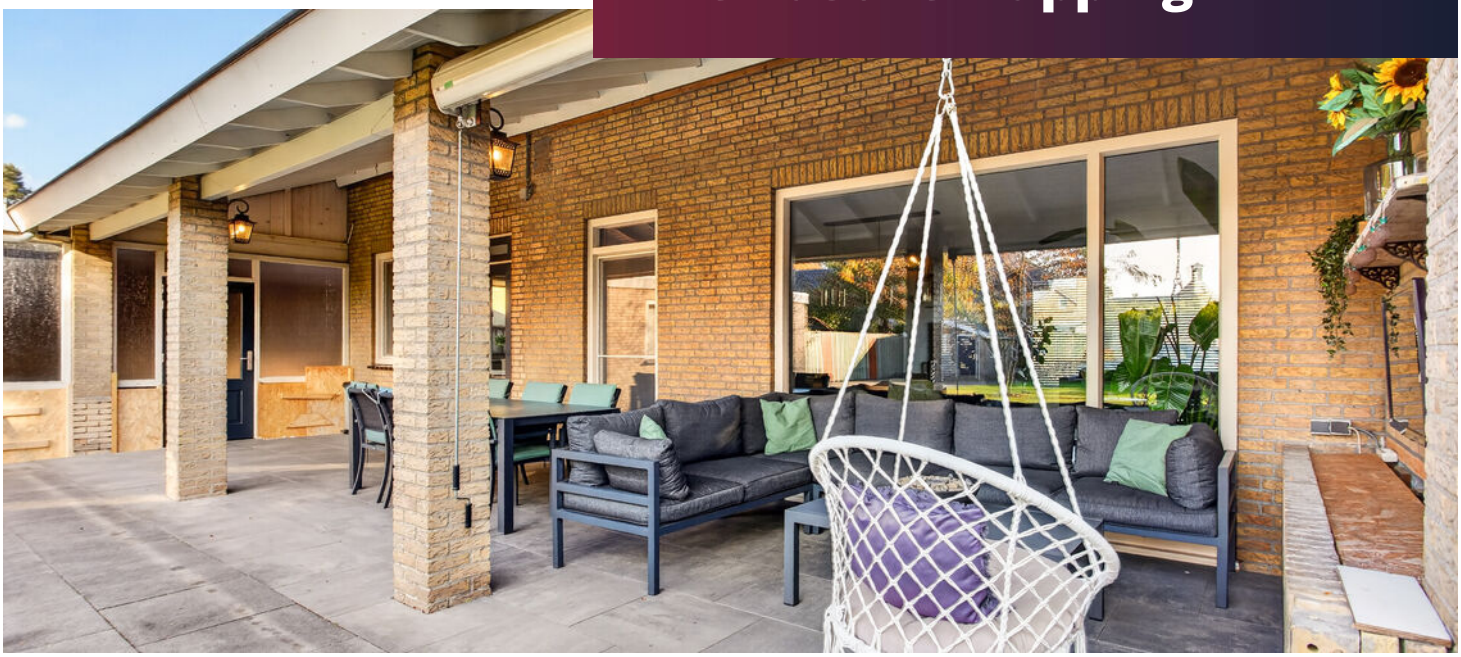








Terrasoverkapping





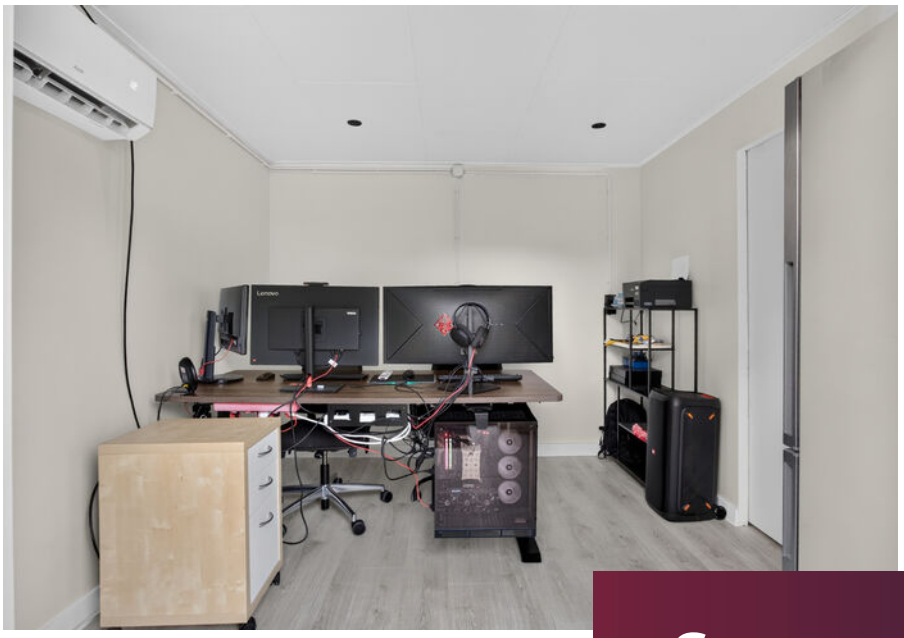
Groene achtertuin





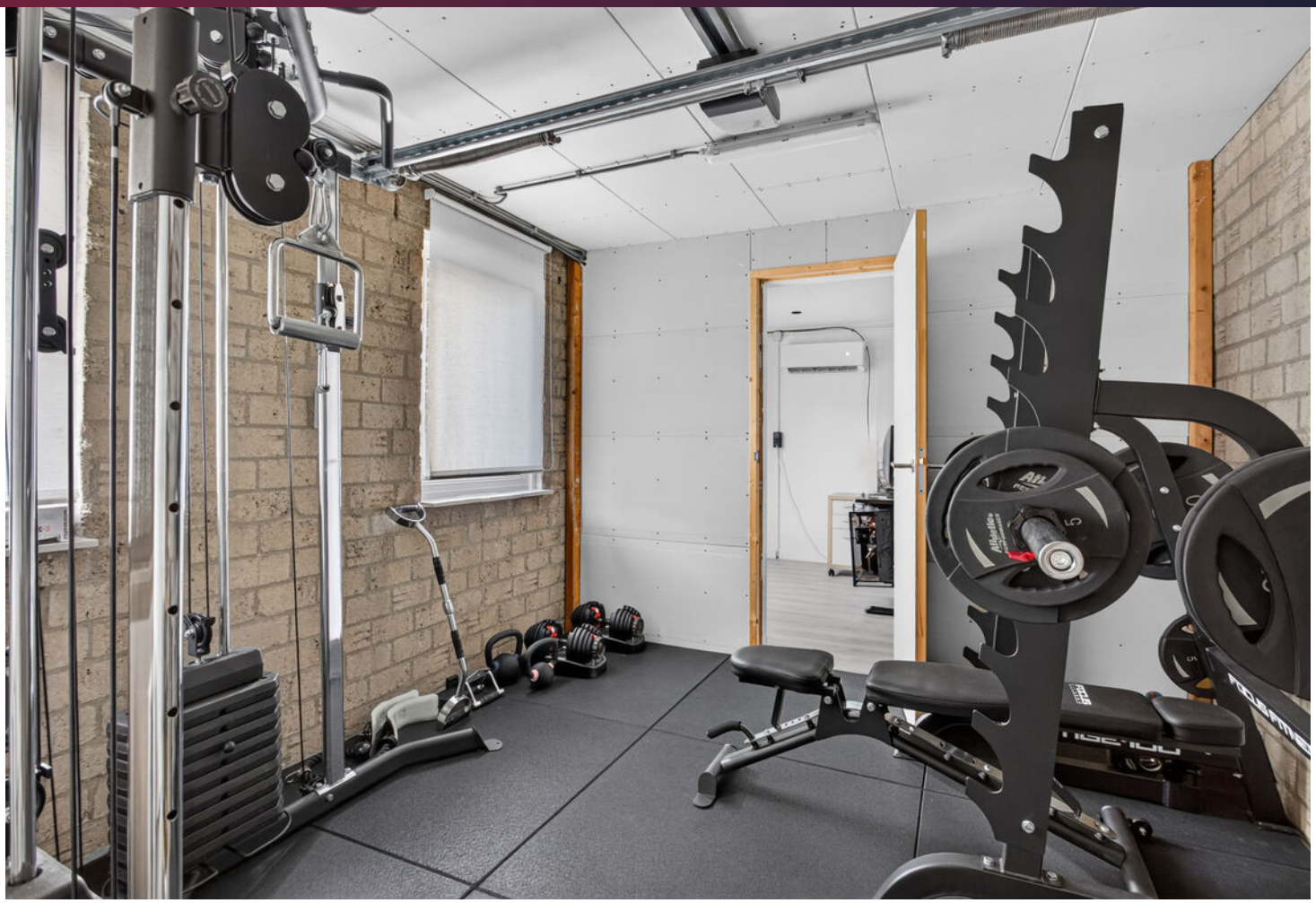






Garage met kantoor









Omgeving





Bijzonderheden

- De lucht warmtepomp (Stiebel) is geplaatst in 2025.
- De verwarming op de begane grond geschiedt door middel van vloerverwarming met uitzondering van de keuken en de toiletruimte. De verwarming op de verdieping geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en en de eerste verdieping zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De kozijnen zijn uitgevoerd kunststof met isolerende beglazing in 2013.
- De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering en het glasvezelnetwerk.
- De keuken is in 2016 vervangen en opnieuw geplaatst en in 2023 is een werkeiland geplaatst.
- Op het dak zijn 16 zonnepanelen aanwezig (à 370 WP), deze zijn in 2022 geplaatst.
- Twee opritten, waarvan één met carport aanwezig.
- Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.
- De kap is van binnenuit nageïsoleerd met 18 cm glaswol (RD van 3,75) en het dak is van keramische dakpannen voorzien in 2023.
- De spouwmuren zijn in 2016 nageïsoleerd.
- Het plafond in de garage is in 2024 van binnenuit geïsoleerd en in 2024 is een airco geplaatst in het kantoorgedeelte.

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



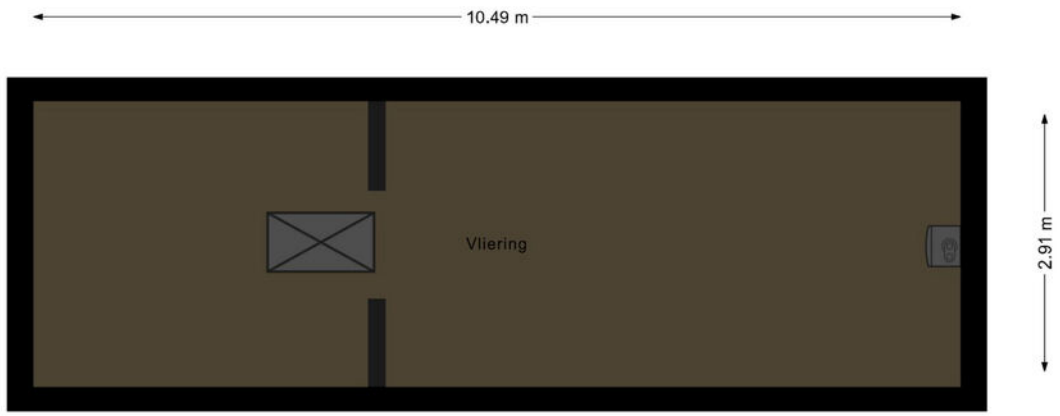
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

Plattegrond

Vliering



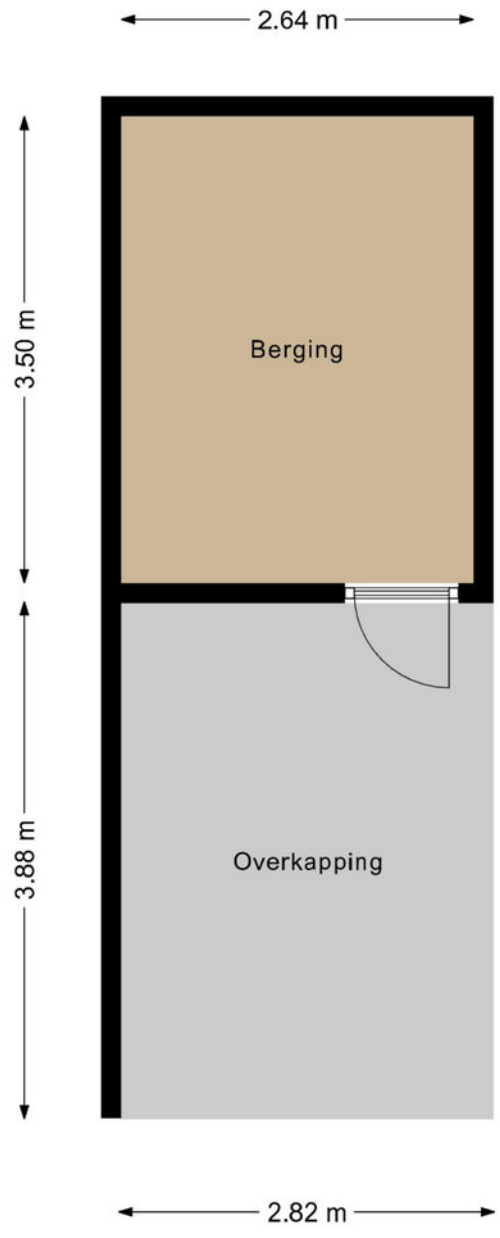
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping

Plattegrond

Berging



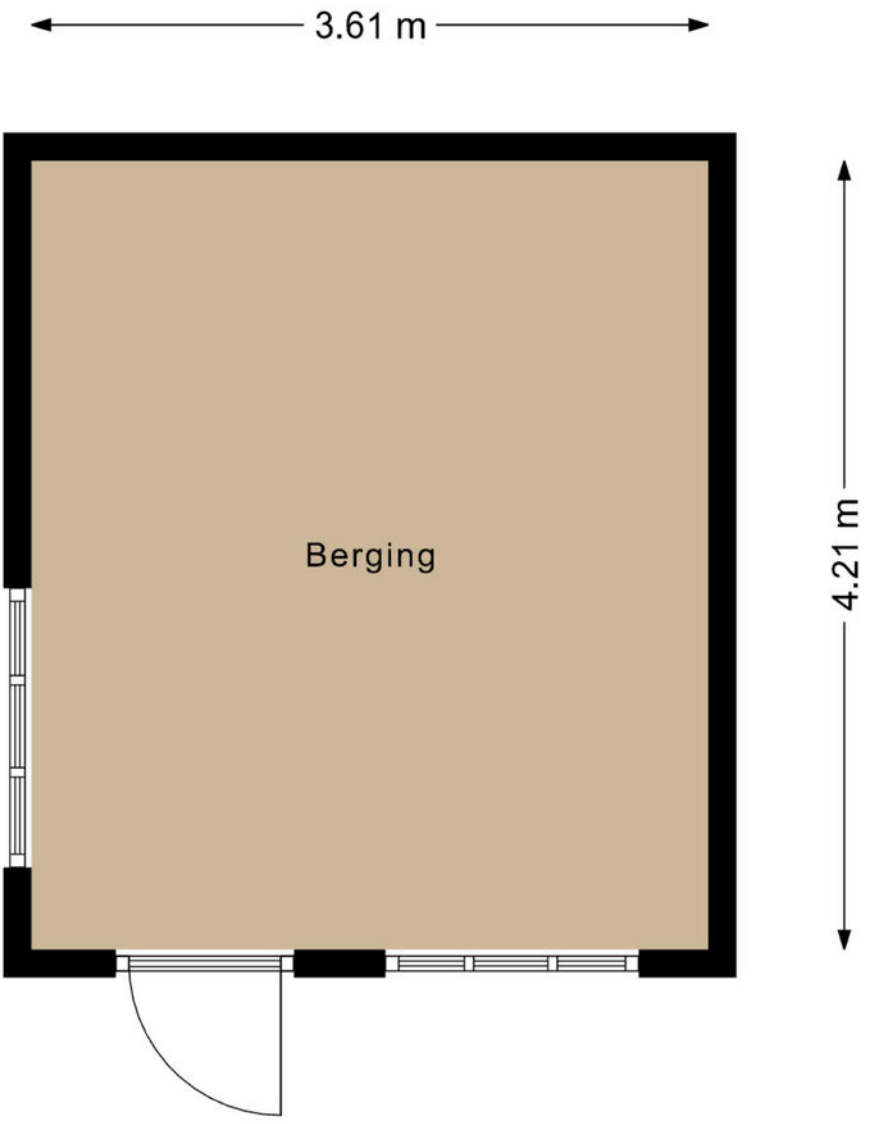
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage

Plattegrond

Berging 2

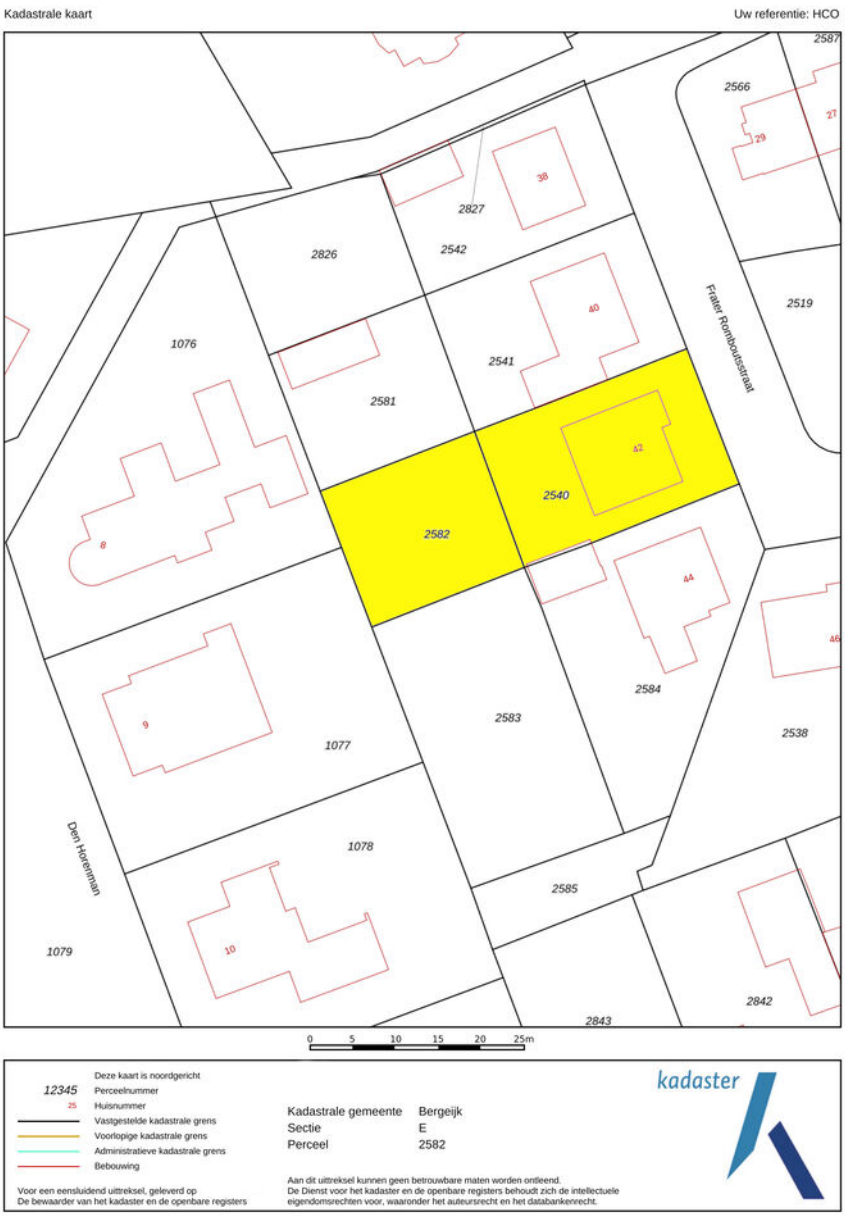


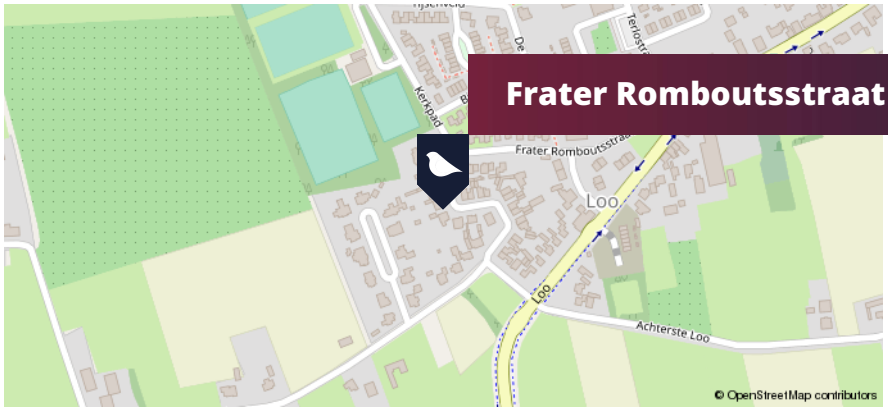
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging

Kadaster & Locatie





Frater Romboutsstraat 42

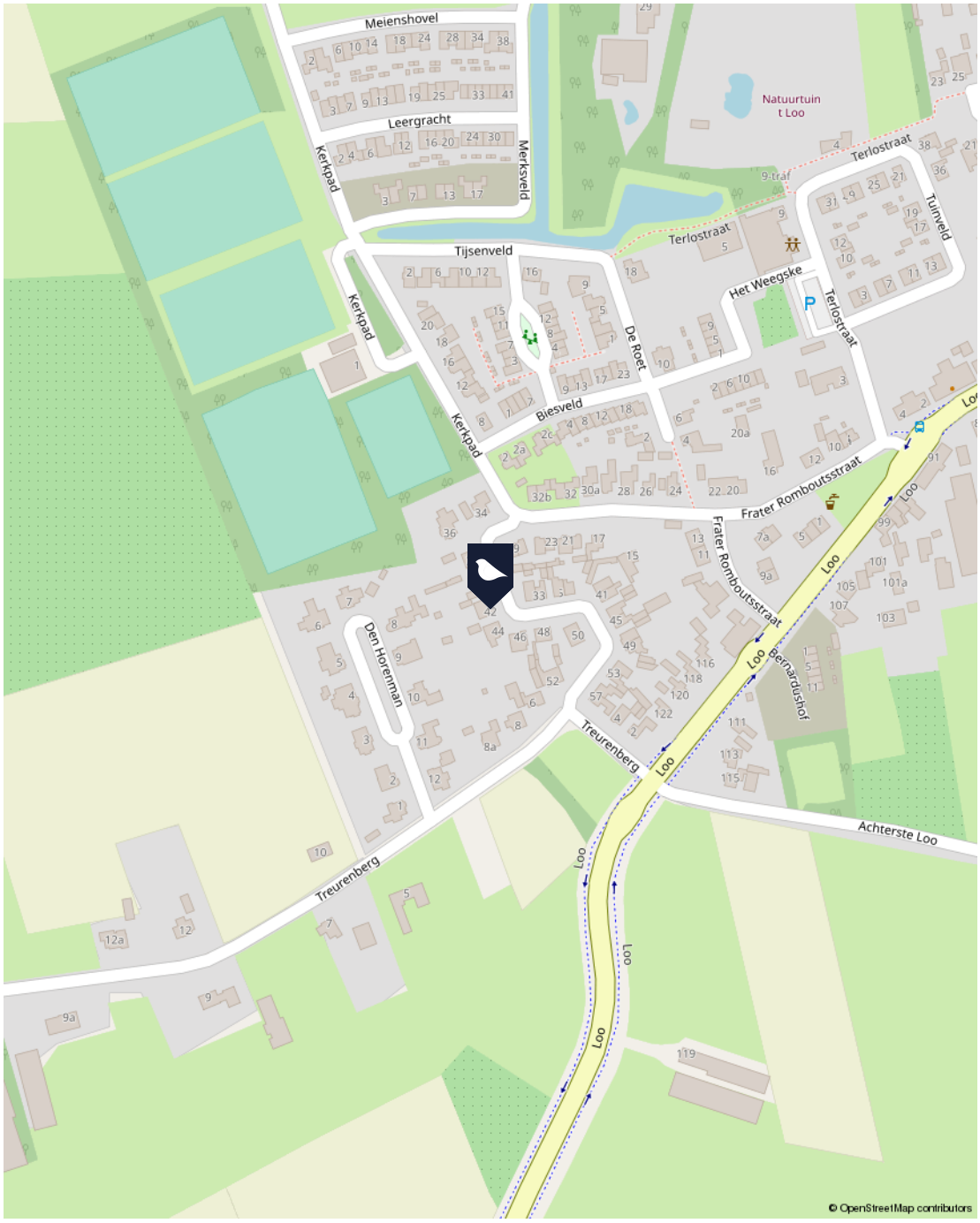
Kadastrale gemeente
Bergeijk

Sectie en perceel
E, 2540, 2582

Oppervlakte
787 m²

Staat hier uw nieuwe woning?

In de omgeving



De woning is gesitueerd op een prachtige locatie aan een rustige weg in kerkdrop 't Loo in Bergeijk. In deze straat bevindt zich een klein park. Een uitstekende ligging met zowel de dorpsvoorzieningen, als het natuurrijke buitengebied op korte afstand. Kerkdorp 't Loo heeft een basisschool, een voetbalveld, enkele cafés, een buurthuis en een natuurtuin. Tevens is in 't Loo sprake van een actief verenigingsleven voor jong en oud.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

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

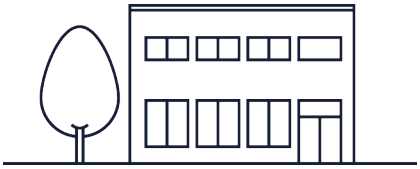
BERK & KERKHOF

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!

NVM

WWW.BERKKERKHOF.NL

Bijlage: Meetrapport

Frater Romboutsstraat 42, 5571 KX, Bergeijk

FOTOFUNDA	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vides/Schalgat > 4m²	BI Totale Bruto Inhoud m³
Begane grond	**81.0**	**0**	**55.9**	**23.1**	**0**	**0**	**287**
Woon-/werkruimte	80.98	0	55.91	23.11	0	0	286.78
Eerste verdieping	**54.6**	**0**	**2.37**	**0**	**0**	**5.42**	**198**
Woon-/werkruimte	54.58	0	2.37	0	0	5.42	197.64
Vliering	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**36.8**
Woon-/werkruimte	0	0	0	0	0	0	36.79
Berging	**0**	**0**	**0**	**9.24**	**0**	**0**	**0**
Woon-/werkruimte	0	0	0	9.24	0	0	0
Berging 2	**0**	**0**	**0**	**15.2**	**0**	**0**	**0**
Woon-/werkruimte	0	0	0	15.20	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	**136**	**0**	**58**	**48**	**0**	**5**	**521**
Procentueel Tov. BVO	48.10%	-	20.68%	16.87%			

Meetstaat

GOW — Gebruiksoppervlakte Wonen

GOOIR — Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte

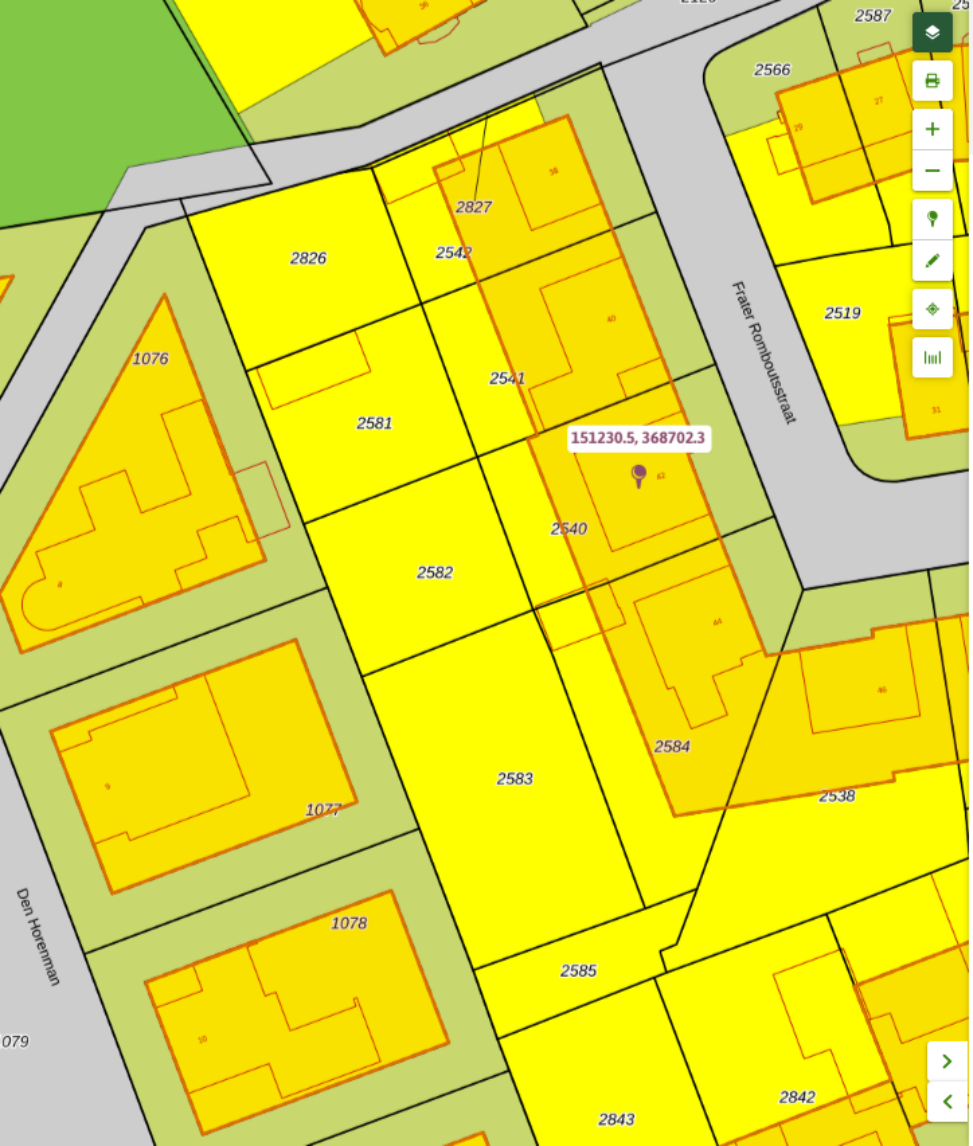
GOGBR — Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte

GOEB — Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte

Ontoegankelijke Ruimte

Powered by: weScan

Bijlage: Bestemmingsplan



t loo bergeyk

bestemmingsplan - Bergeijk

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Gerelateerd

Bestemmingen (1)

- Wonen

Bouwaanduidingen (1)

- vrijstaand

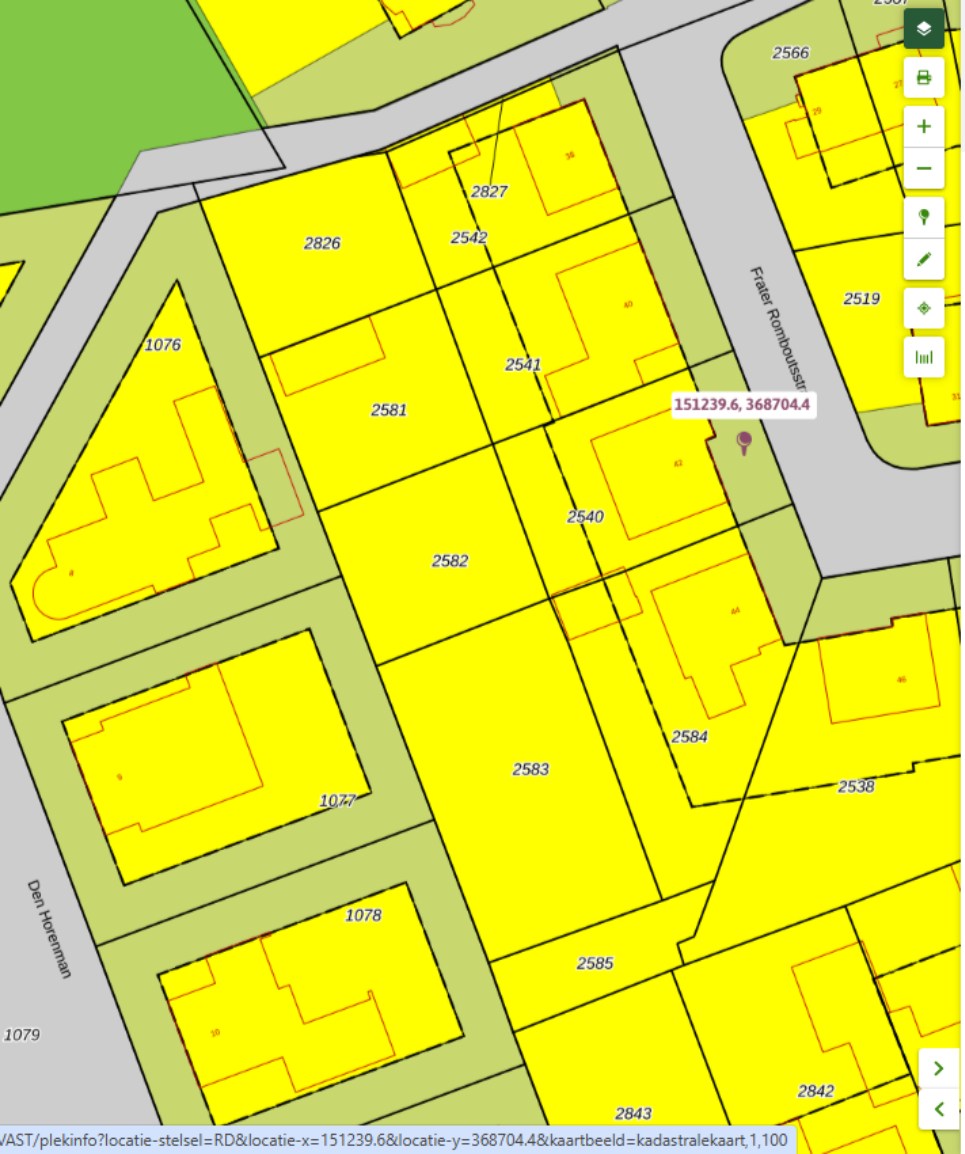
Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

Maximum goothoogte (m) (1)

- Maximum goothoogte (m): 4



t loo bergeyk

bestemmingsplan - Bergeijk

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Gerelateerd

Bestemmingen (1)

Tuin

VAST/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=151239.6&locatie-y=368704.4&kaartbeeld=kadastralekaart,1,100

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.

14.2.4 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.

Artikel 15 Leiding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Leiding’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van:

a een ondergrondse gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – gas’;

b een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding ‘hartlijn leiding – riool’.

15.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

a bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

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

a lid 15.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

1 het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding dient te zijn gewaarborgd;

2 het bevoegd gezag schriftelijk advies dient te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

15.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming ‘Leiding’ zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

15.4.3 Toelaatbaarheid

a De in lid 15.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
b Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid sub 15.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.