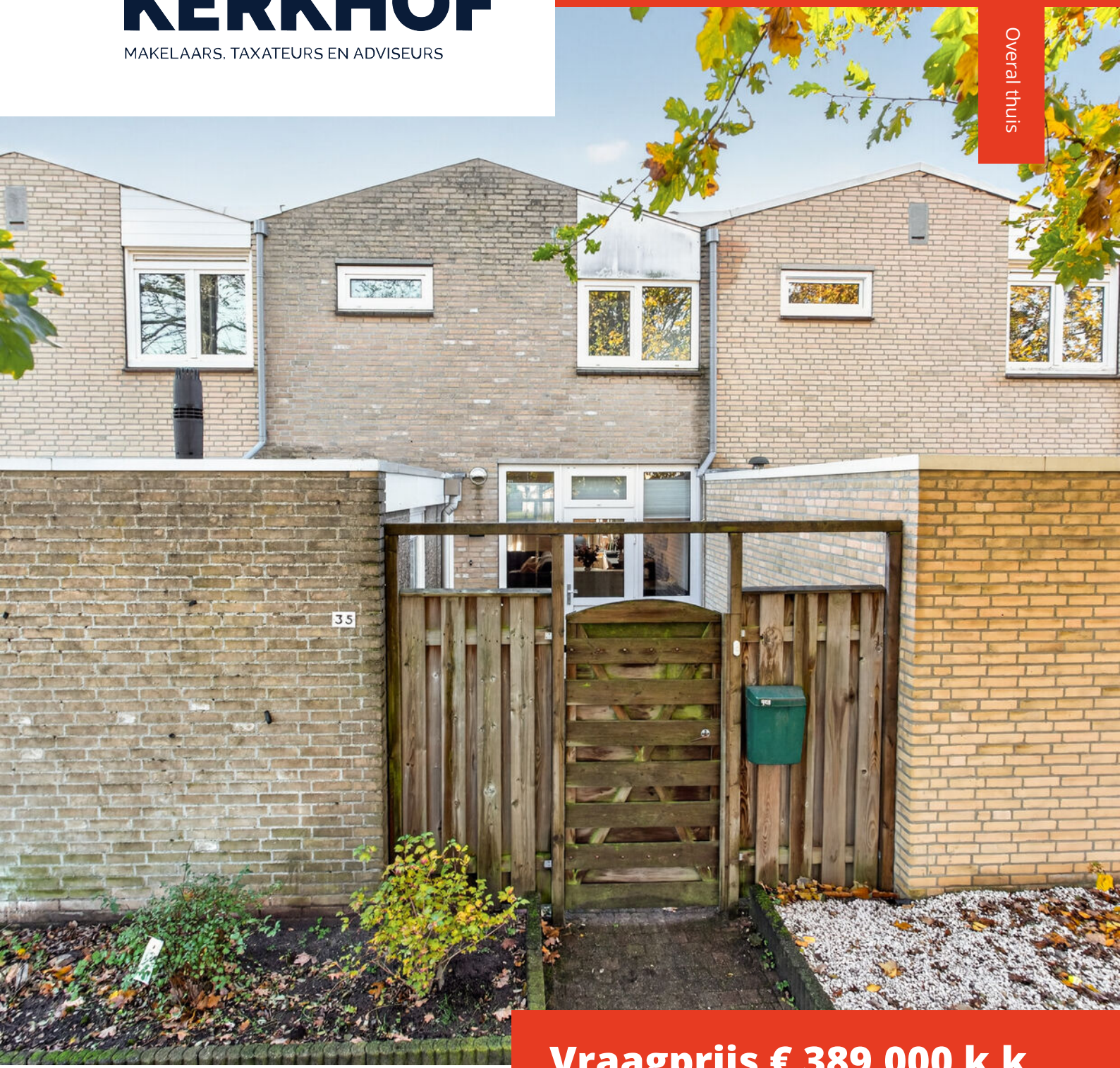
BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis



Vraagprijs € 389.000 k.k.

BERGEIJK
Galerij 35

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:	C
Soort (woning):	**Eengezinswoning**
Bouwvorm/ type:	**Tussenwoning**
Bouwjaar:	**1974**
Kamers:	**4**
Woonoppervlakte:	**100 m²**
Perceeloppervlakte:	**126 m²**
Inhoud:	**342 m³**
Bijgebouwen:	**Inpandige berging**
Tuin gelegen op:	**Zuid**
Ligging:	**Aan rustige weg, in woonwijk**
Isolatie:	**Dubbel glas**



-Deze tussenwoning is gelegen op een ideale locatie in de rustige wijk "Beistervelden" op korte afstand van de diverse voorzieningen en het centrum van Bergeijk. Voor de deur bevindt zich een speelveld voor de kinderen wat deze woning ideaal geschikt maakt voor de starters onder ons.

Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de meterkast, de garderobe, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heef tu toegang tot de woonkamer en de inpandige berging.

In de bergruimte treft u de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aan, maar ook de opstelling van de cv-combiketel. Tevens kunt u hier uw fietsen stallen.

De woonkamer is groot genoeg om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren. Via de grote raampartijen aan de achterzijde is de woonkamer erg licht te noemen. Via deze ramen heeft u ook een fraai uitzicht over de achtertuin. Een trapkast zorgt voor extra provisieruimte. Via een tuindeur heeft u toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken (2021) welke is geplaatst in een rechte wandopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi magnetron/oven, een koelkast en niet te vergeten de vaatwasser. Door middel van deur in de keuken heeft u toegang tot de voortuin en via de ramen heeft u uitzicht over de voortuin.

Via de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, een vaste kast en een complete badkamer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woonkamer. Daarnaast heeft één slaapkamer de beschikking over een praktische vaste kast en zijn in twee slaapkamers airco's (2025) geplaatst ten behoeve van verwarmen en koelen.

De badkamer (2015) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een douche, een toilet en een wastafel in een fraai meubel. Een raam zorgt voor de natuurlijke ventilatie en natuurlijke lichtinval.



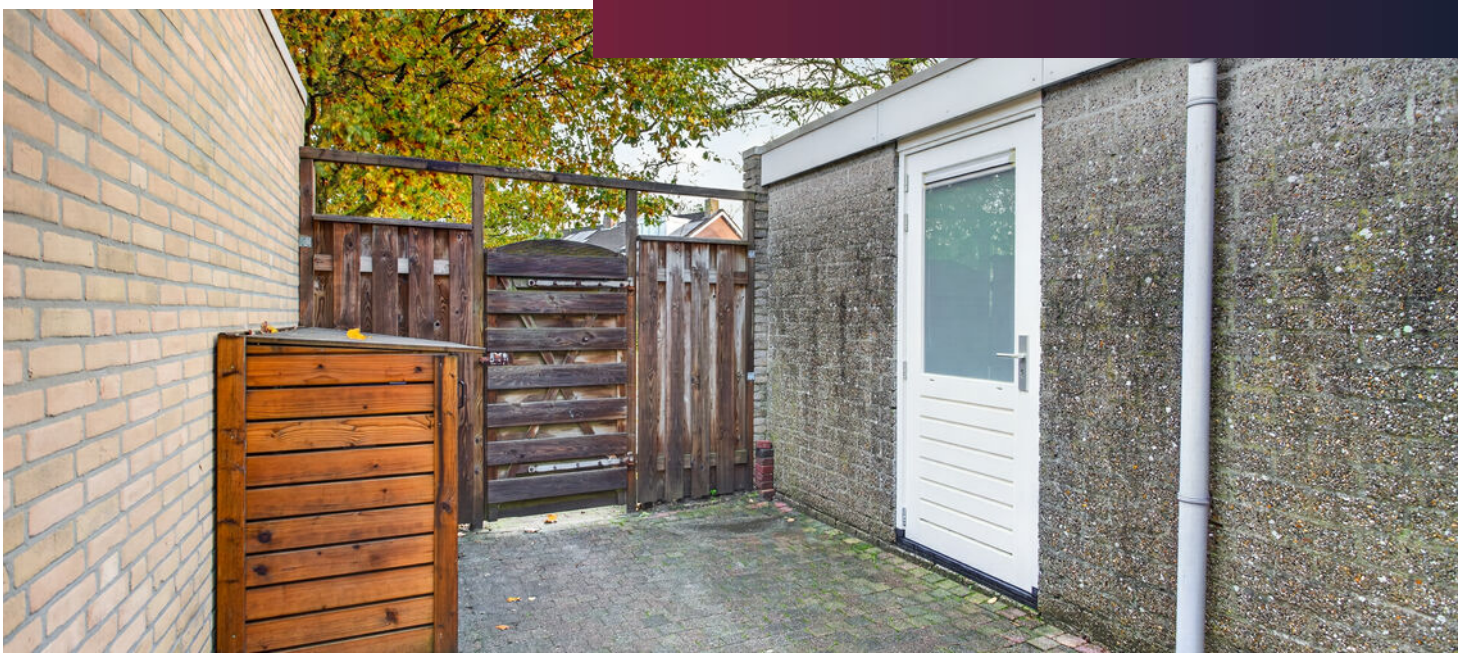
Achter de woning bevindt zich een tuin georiënteerd op het zonnige zuiden. Aan de woning is een terrasoverkapping geplaatst. Hierdoor kunt u ook tijdens regenachtige dagen van uw tuin genieten. Verder is de tuin ingericht met een terras en kunstgras (2025).



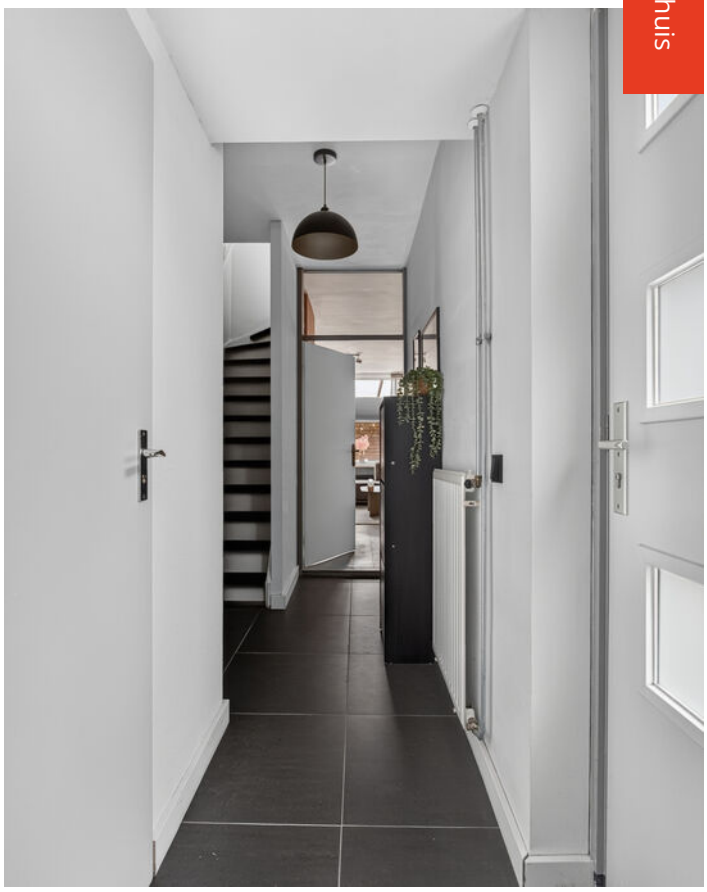




Voortuin



Ruime entree/ hal met toiletruimte, meterkast, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping.





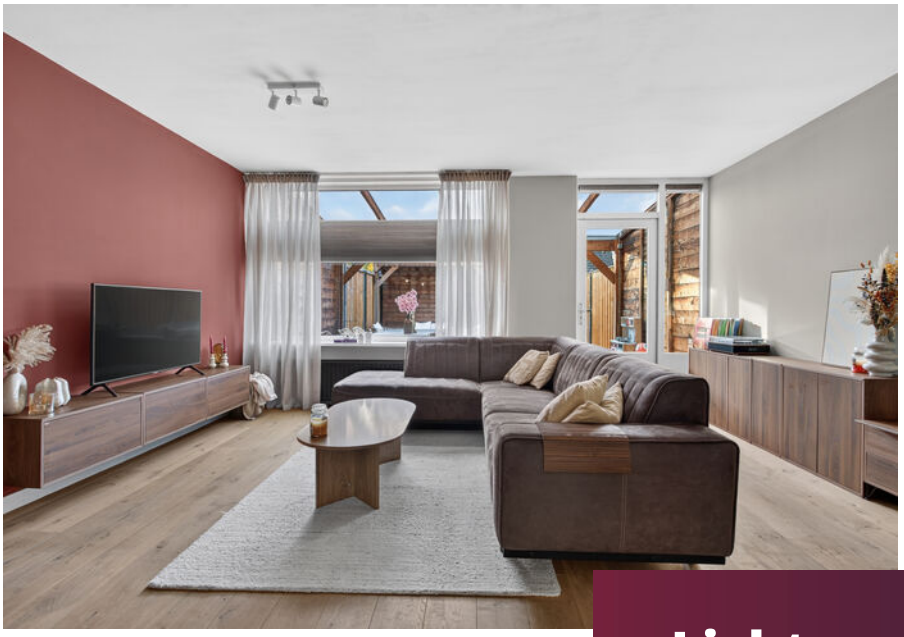




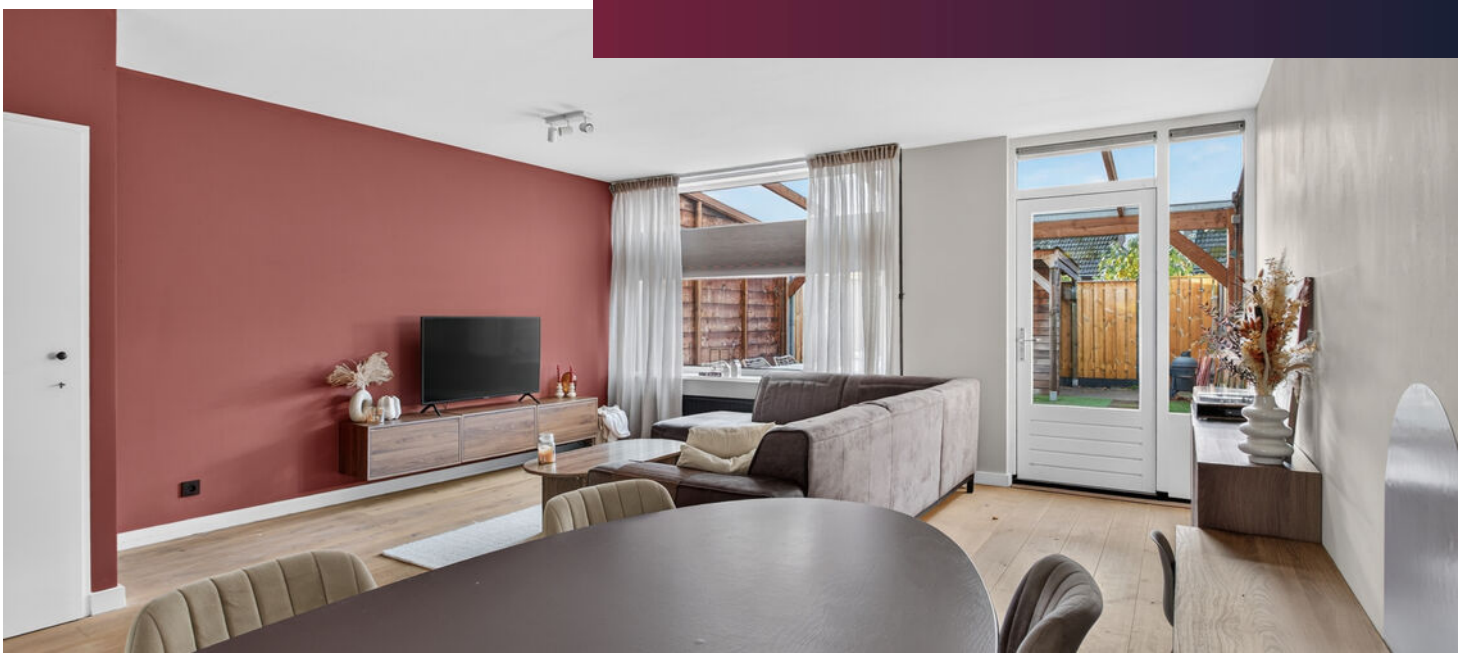
Inpandige berging

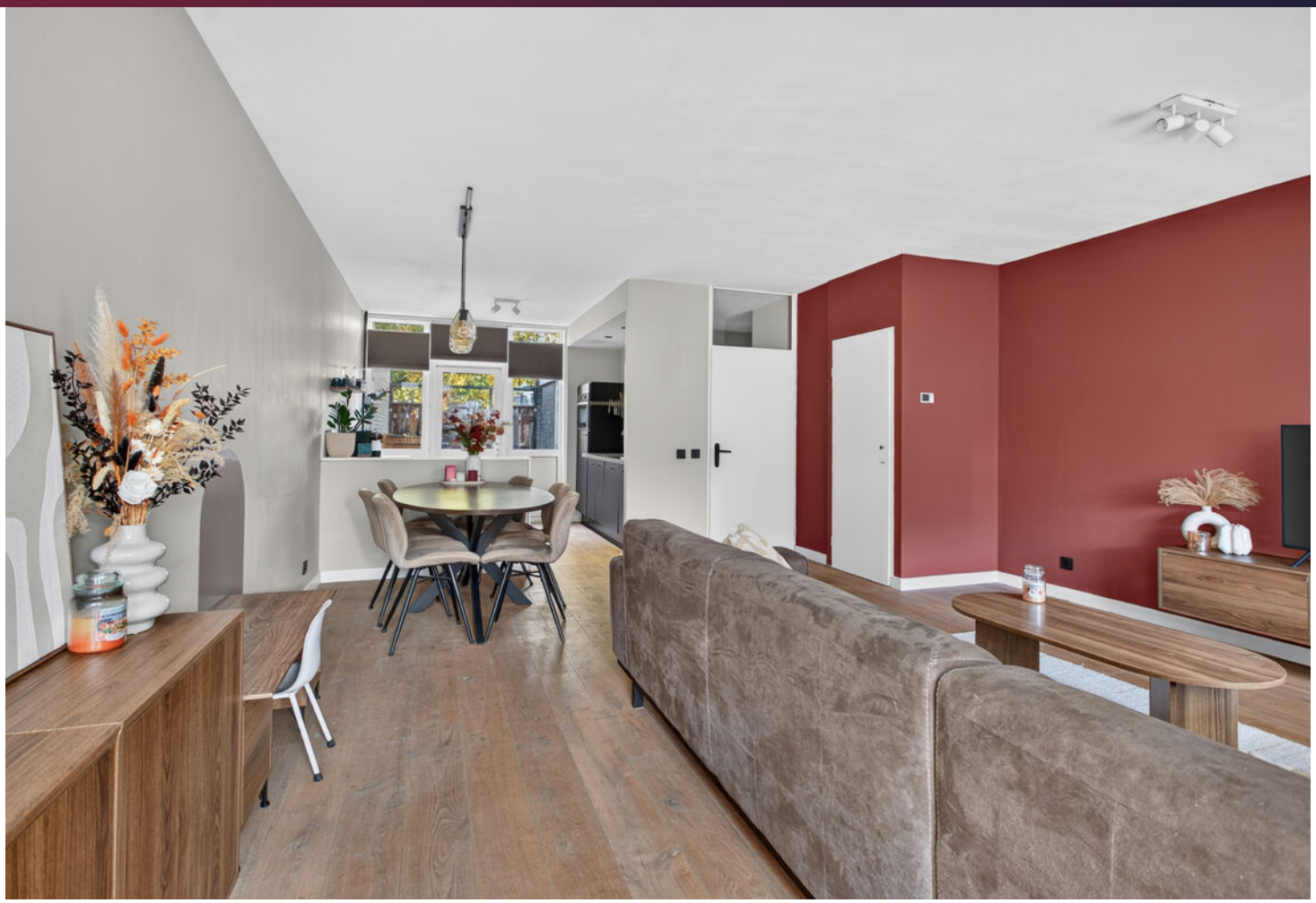




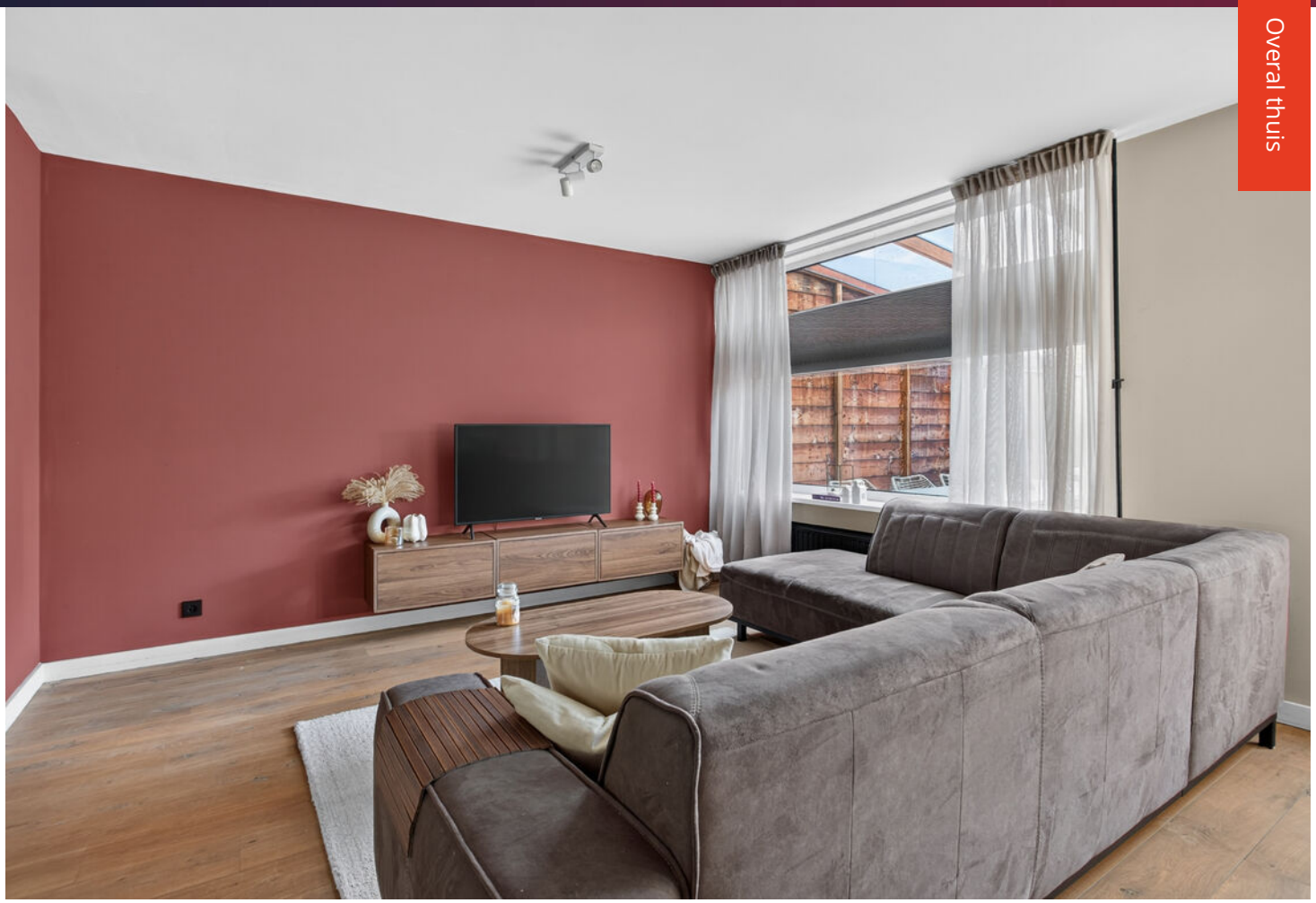


Lichte woonkamer







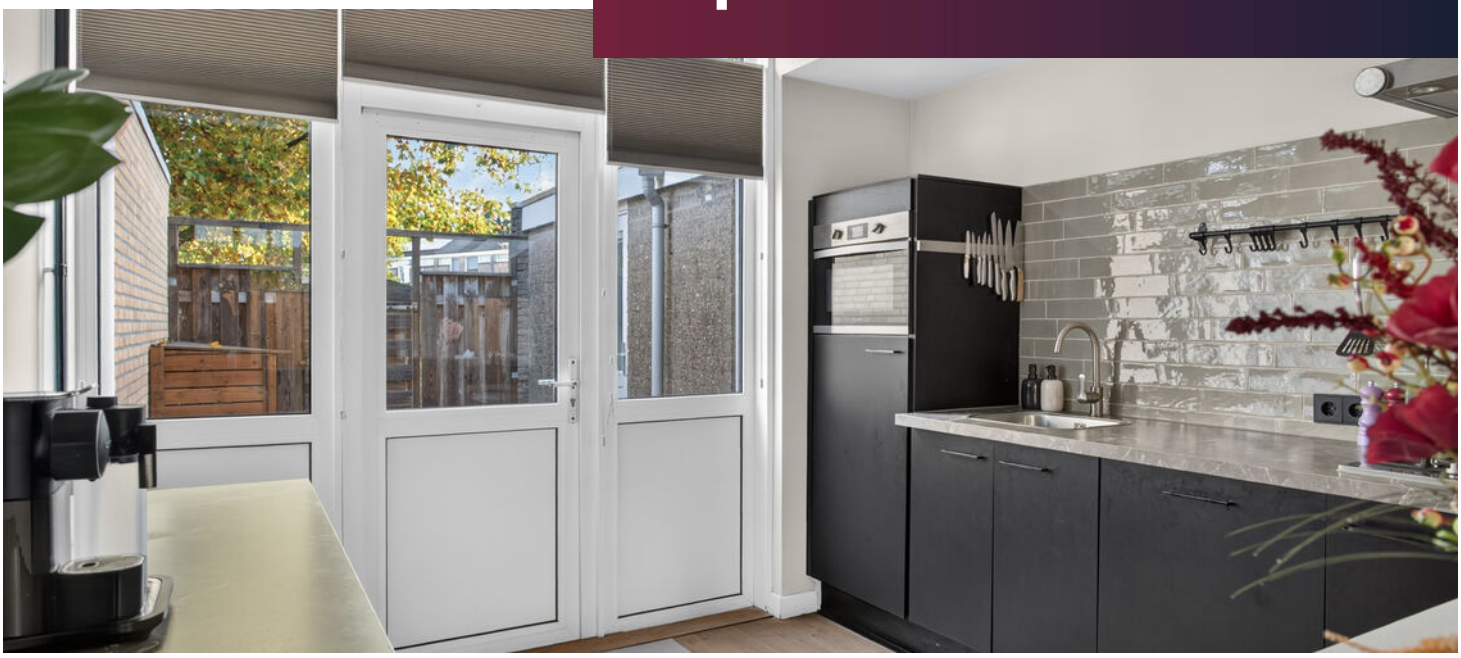








Open keuken







Overloop met toegang tot drie slaapkamers, berging en complete badkamer.







Slaapkamers

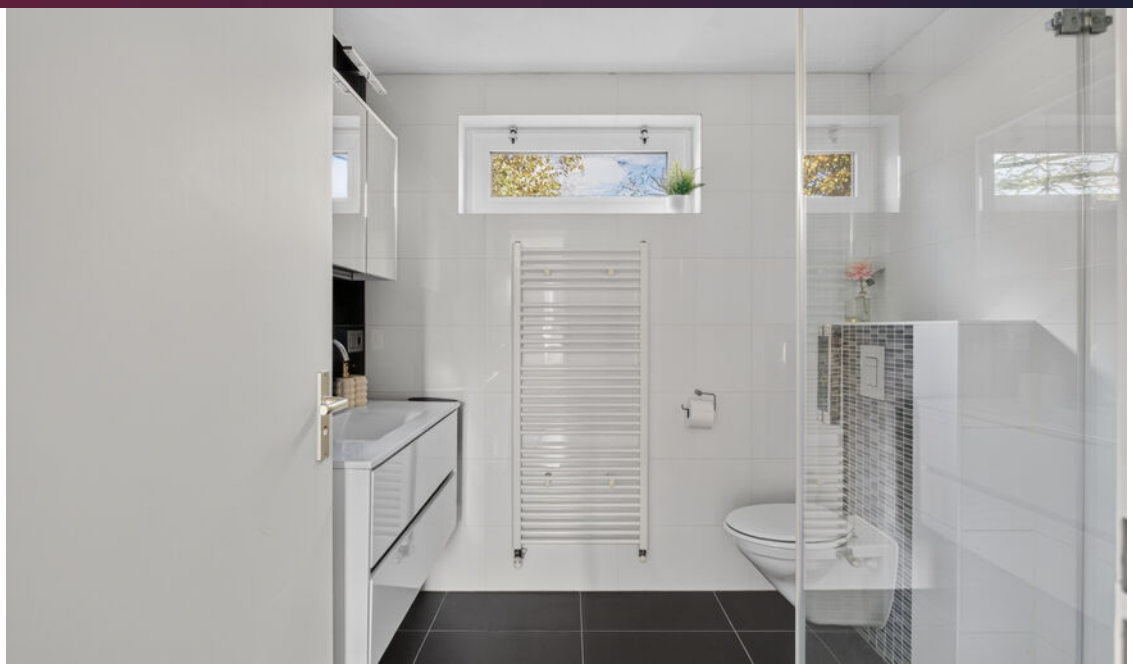








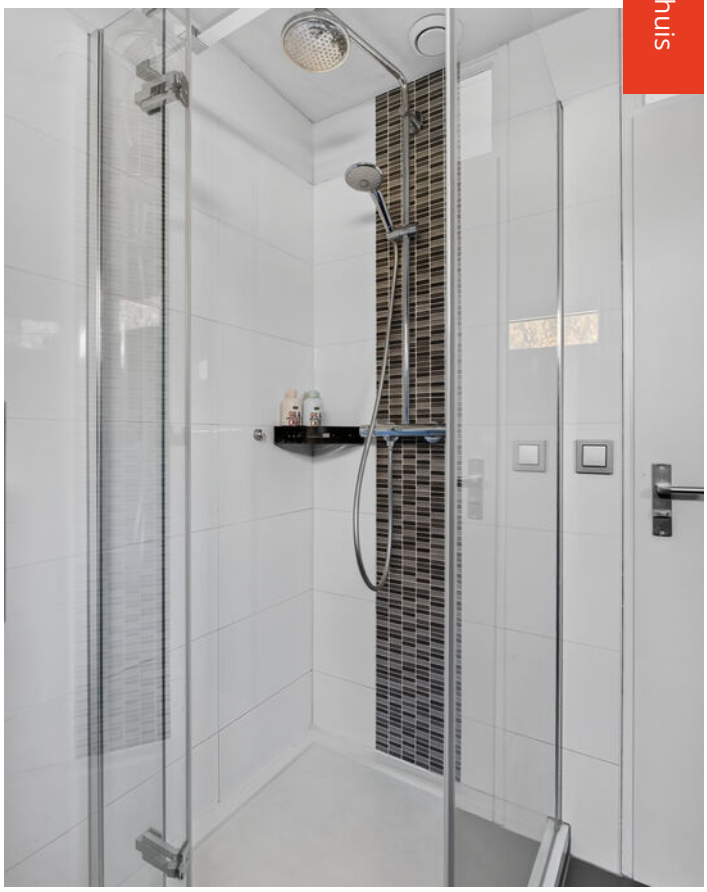






Complete badkamer









Privacybiedende tuin













Omgeving



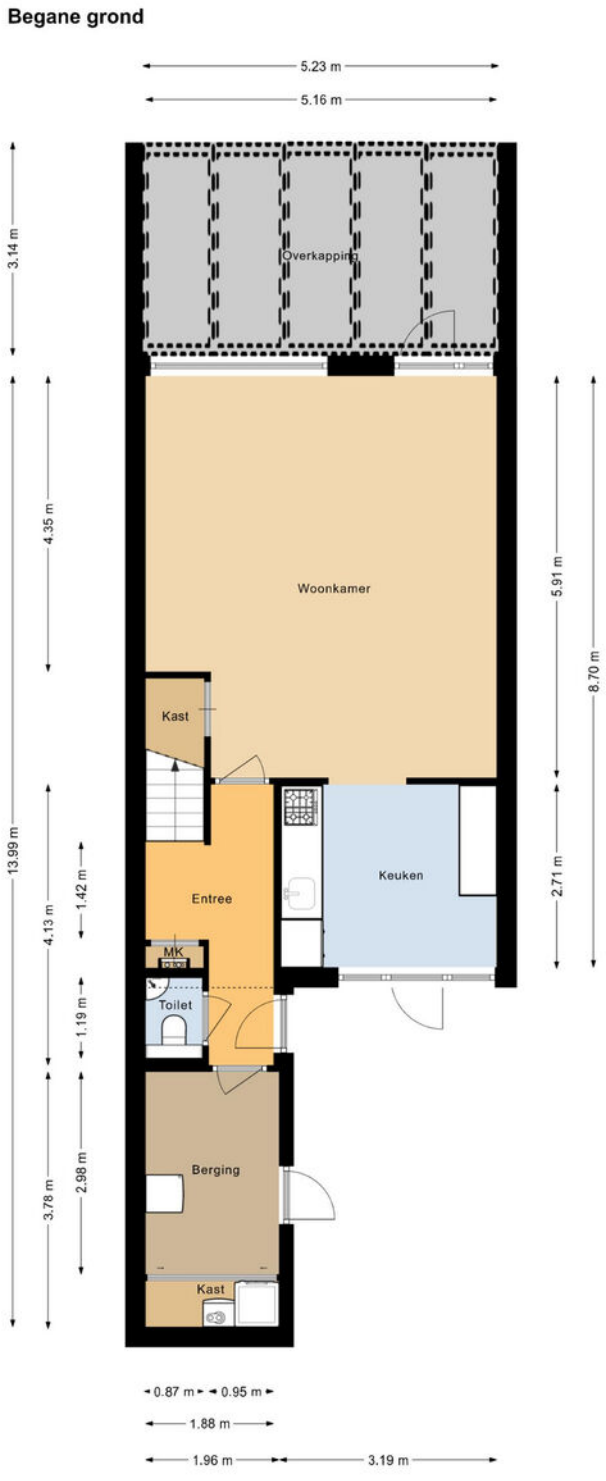


Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2015.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en de verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing.
- De badkamer is vernieuwd in 2015.
- De keuken is vernieuwd in 2021.
- In 2026 zijn de schutting en het kunstgras in de tuin aangebracht.
- De airco's zijn geplaatst in 2025.
- Kortom een woning welke de laatste jaren flink is aangepakt.

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

Plattegrond



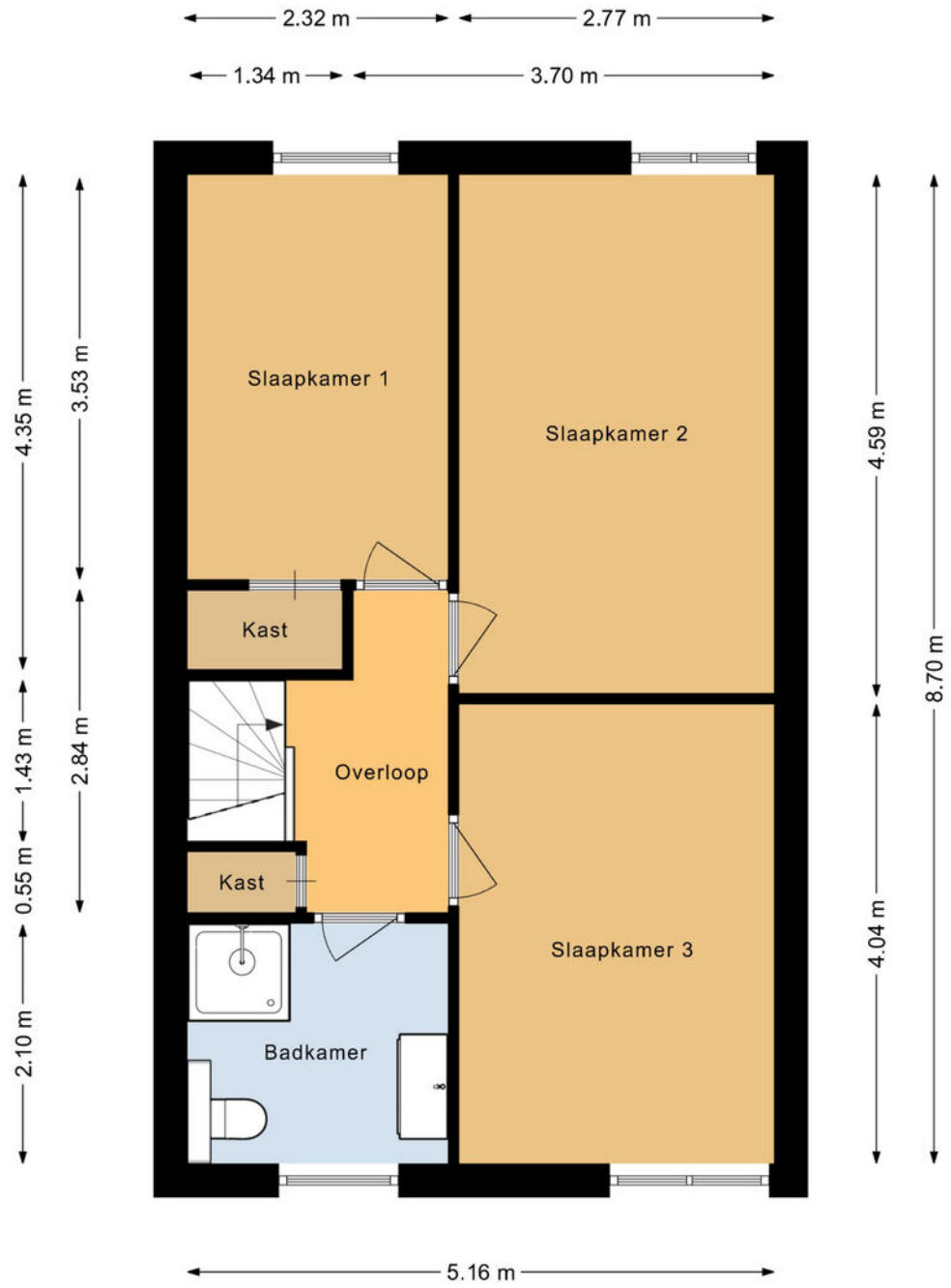
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond

Plattegrond

Eerste verdieping



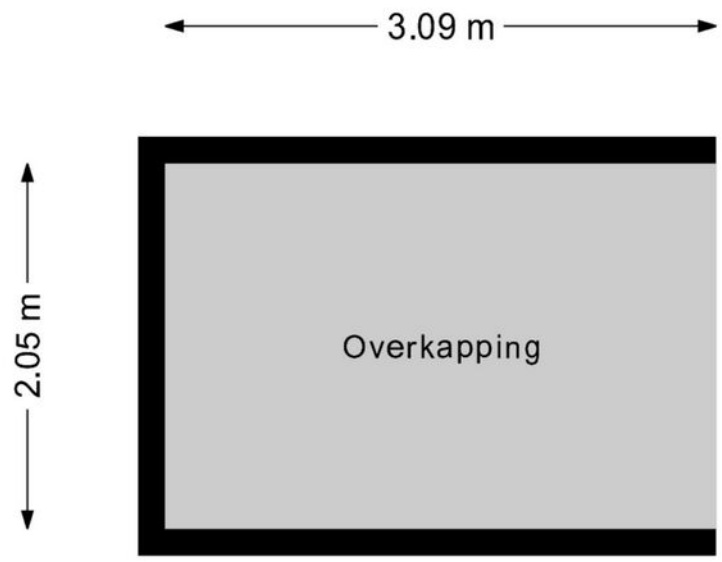
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

Plattegrond

Overkapping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Overkapping

Kadaster & Locatie





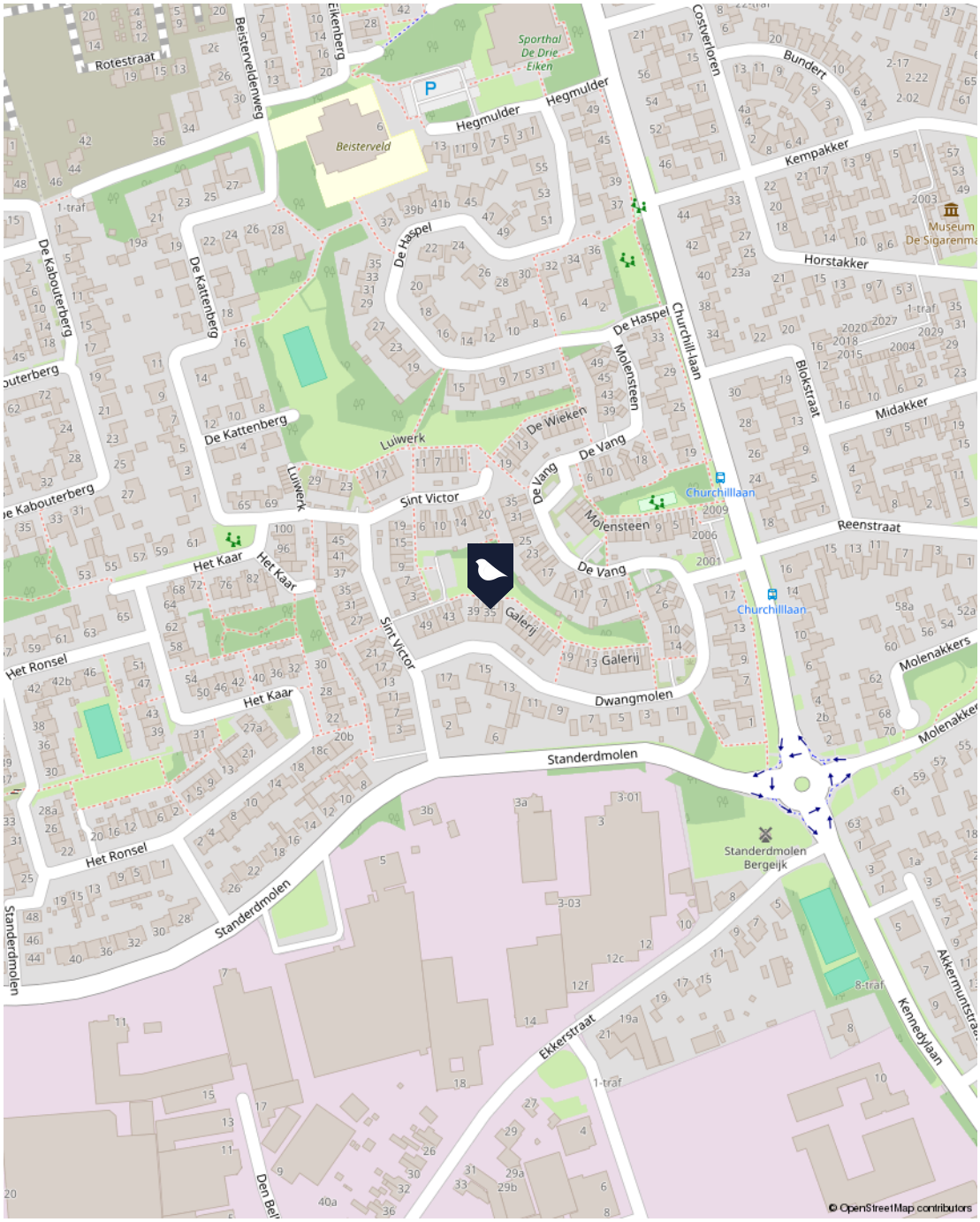
Kadastrale gemeente
Bergeijk

Sectie en perceel
D 5361

Oppervlakte
126 m²

Staat hier uw nieuwe woning?

In de omgeving



Deze tussenwoning is gelegen in een rustige, kindvriendelijk woonwijk "Beistervelden". Diverse voorzieningen waaronder een basisschool en supermarkt bevinden zich op korte afstand van de woning. Ook het gezellige dorpscentrum van Bergeijk is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de diverse uitvalswegen gemakkelijk en snel te bereiken.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen			✓
Hanglampen boven		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen		✓	
Gordijnen woonkamer		✓	
inbetweens beneden	✓		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	✓		
Laminaat	✓		
Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Overige			
Spiegelwanden	✓		
Plank keuken	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koelkast	✓		
Vriezer		✓	
Vaatwasser	✓		
Koffiezetapparaat		✓	
Toilet			
Toilet	✓		
Toiletrolhouder		✓	
Toiletborstel(houder)		✓	
Fontein	✓		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Toilet	✓		
Toiletrolhouder		✓	
Toiletborstel(houder)		✓	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		

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

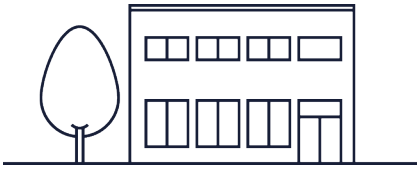
BERK & KERKHOF

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

Galerij 35, 5571 RA, Bergeijk

	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vides/Schalgat > $4m^2$	BI Totale Bruto Inhoud m^3
Begane grond	**55.1**	**0**	**16.4**	**0**	**0**	**0**	**205**
Woon-/werkruimte	55.14	0	16.44	0	0	0	204.67
Eerste verdieping	**44.9**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**138**
Woon-/werkruimte	44.89	0	0	0	0	0	137.59
Totalen (incl. bijgebouwen)	**100**	**0**	**16**	**0**	**0**	**0**	**342**
Procentueel Tov. BVO	85.92%	-	14.12%	-			

Meetstaat

GOW
Gebruiksoppervlakte Wonen

GOOIR
Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte

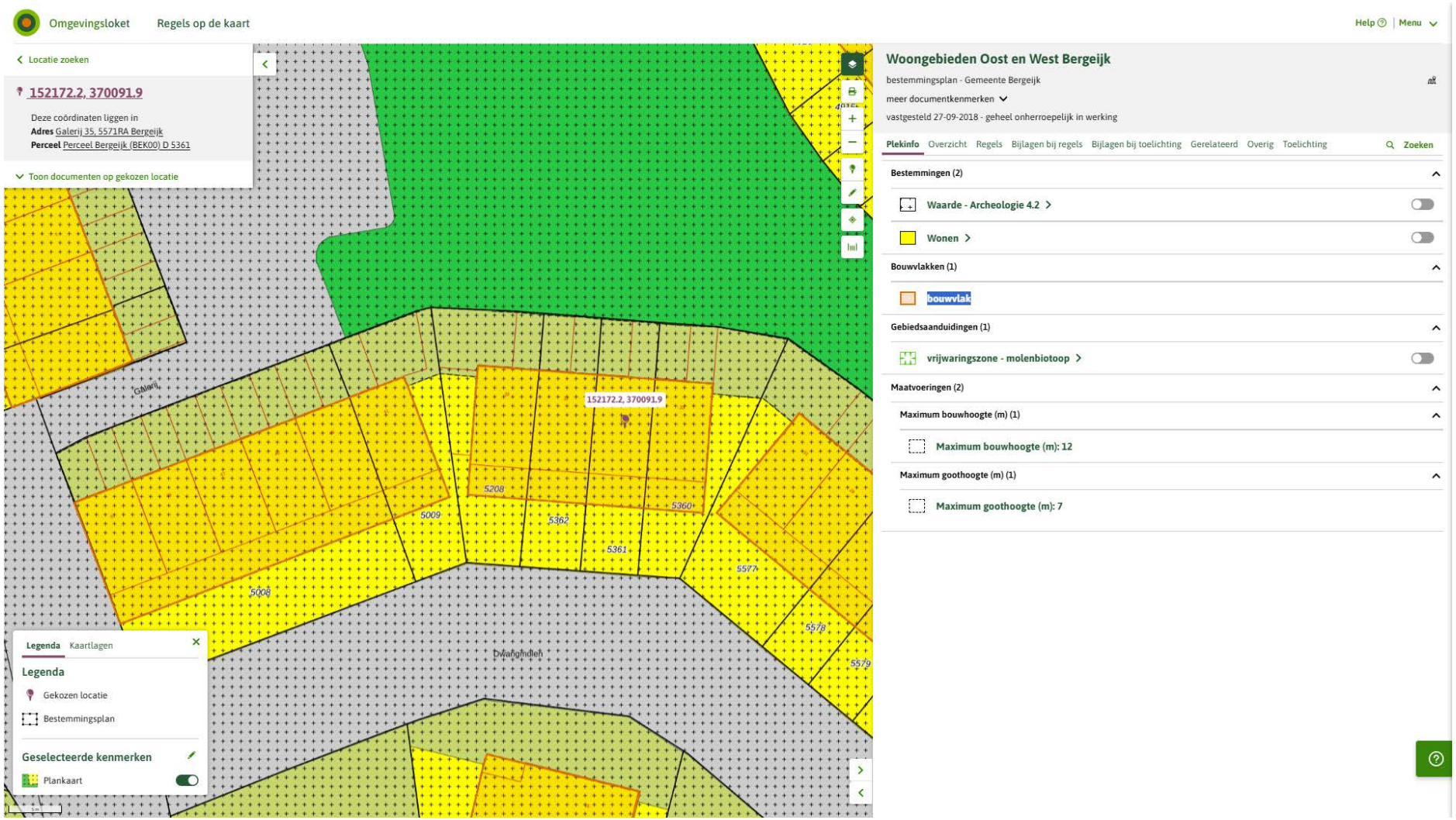
GOGBR
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte

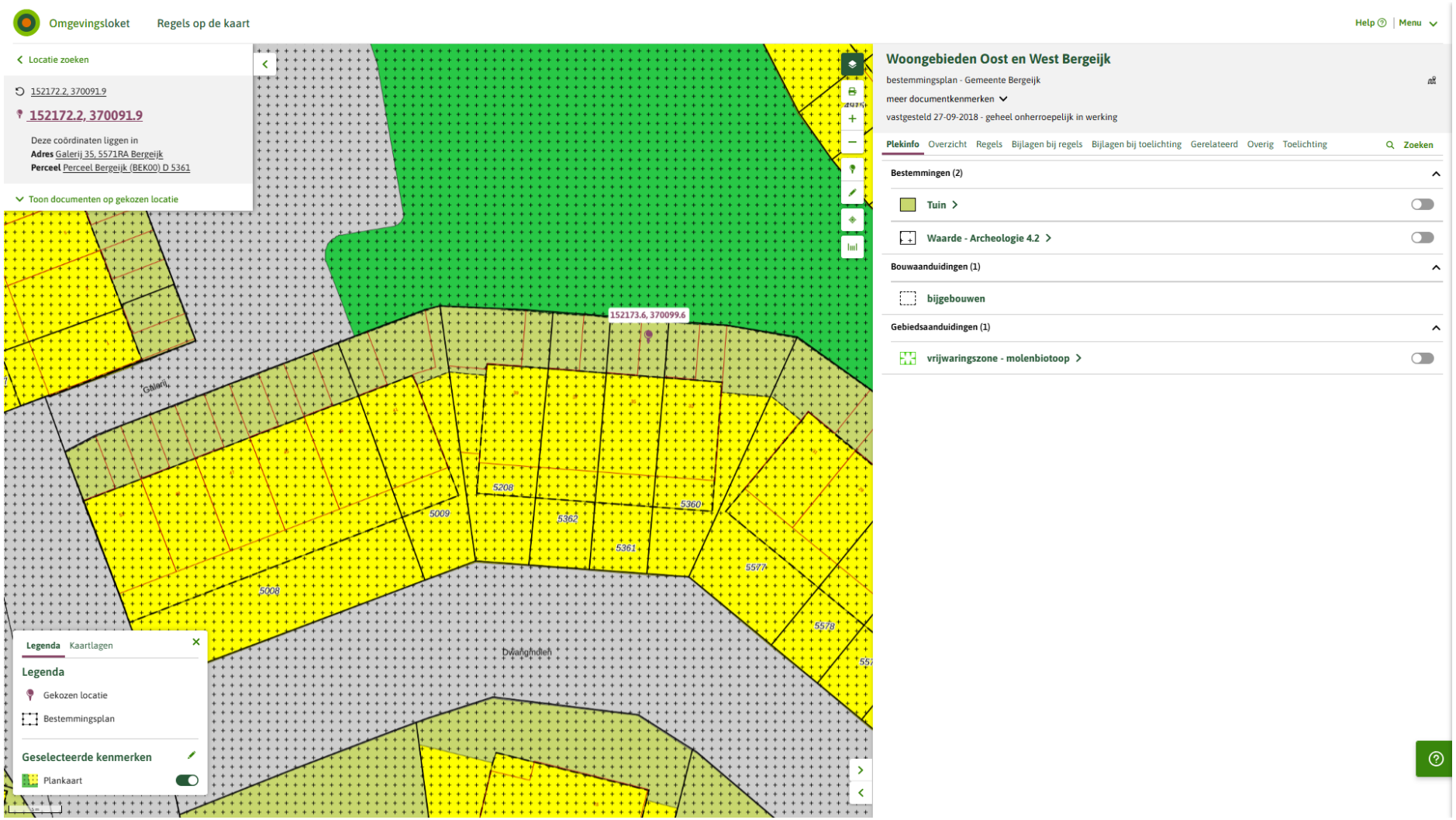
GOEB
Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte

Ontoegankelijke Ruimte

Powered by: weScan

Bijlage: Bestemmingsplan


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Help
Menu
Locatie zoeken
152172.2, 370091.9
Deze coördinaten liggen in
Adres Galerij 35, 5571RA Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) D 5361
Toon documenten op gekozen locatie
Woongebieden Oost en West Bergeijk
bestemmingsplan - Gemeente Bergeijk
meer documentkenmerken
vastgesteld 27-09-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Zoeken
Bestemmingen (2)
Waarde - Archeologie 4.2
Wonen
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (1)
vrijwaringszone - molenbiotoop
Maatvoeringen (2)
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 12
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 7
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart
Galerij
Dwarsdijk
5008
5009
5208
5360
5362
5361
5577
5578
5579


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Help
Menu
Locatie zoeken
152172.2, 370091.9
152172.2, 370091.9
Deze coördinaten liggen in
Adres Galerij 35, 5571RA Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) D 5361
Toon documenten op gekozen locatie
Woongebieden Oost en West Bergeijk
bestemmingsplan - Gemeente Bergeijk
meer documentkenmerken
vastgesteld 27-09-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Zoeken
Bestemmingen (2)
Tuin
Waarde - Archeologie 4.2
Bouwaanduidingen (1)
bijgebouwen
Gebiedsaanduidingen (1)
vrijwaringszone - molenbiotoop
152173.6, 370099.6
Galerij
Dwangmolen
5208
5009
5362
5360
5361
5577
5008
5578
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

d. de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwwerken

a. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Toegestane bouwwerken	uitsluitend erkers, portalen en luifels ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen
Diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw	max. 1,5 m
Breedte erkers en/of portalen	max. 50% van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw
Afstand tot de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied'	min. 3 m
Oppervlakte erkers en/of portalen	max. 6 m²
Oppervlakte luifel	max. 3 m²
Goothoogte erkers en/of portalen	max. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw
Bouwhoogte erkers en/of portalen	max. de goothoogte vermeerderd met 1,5 m

b. Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bepalingen:

Toegestane bouwwerken	bijbehorende bouwwerken
Horizontale diepte	max. 8 m
Breedte	max. 3,5 m
Bouwhoogte	max. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Carports/overkappingen	Carports/overkappingen zijn toegestaan, met dien verstande dat de carport/overkapping: a. open blijft aan alle zijden, behoudens de zijde aan het hoofdgebouw; b. max. 1 carport/overkapping per bouwperceel; c. niet meer dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn wordt geplaatst; d. max. bouwhoogte 3,2 m
Bouwhoogte terreinafscheidingen	max. 1 m
Bouwhoogte terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terreinafscheiding'	max. 2 m
Bouwhoogte vlaggenmasten en palen	max. 6 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 2 m

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

19.3.1 Werken en werkzaamheden

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

a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'.

19.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, 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 inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

19.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 19.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend als ondergeschikte functie bij wonen;
c. een woonbegeleidingscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonbegeleidingscentrum', bestaande uit:
    1. beschermd wonen met maximaal 22 zorgwoningen, gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van woonkamers, logeervoorzieningen, zorgvoorzieningen en multifunctionele ruimten;
    2. ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van (medische) zorg;
    3. een wijksteunpunt;
d. tevens bedrijfsmatige activiteiten als nevenactiviteit, genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' en volgens het bepaalde in lid 22.5.2;
e. tevens een bedrijf genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en uitsluitend op de begane grond;
f. tevens een bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’ en volgens het bepaalde in lid 22.5.3;
g. tevens een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
h. tevens detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
i. tevens horeca in categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond;
j. tevens een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
k. tevens een audiovisueel bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - audiovisueel bedrijf' en volgens het bepaalde in lid 22.5.4;
l. tevens een computerservicebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - computerservicebedrijf' en volgens het bepaalde in lid 22.5.5;
m. tevens een sportvoorziening in de vorm van een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
n. tuinen, erven, inritten en verhardingen;
o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

p. de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom';
q. de instandhouding en bescherming van rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rijksmonument’;
r. de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding ’specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’;
s. de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	max. bestaand aantal wooneenheden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven
Situering	uitsluitend binnen het bouwvlak
Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	- vrijstaande: min. 3 m - twee-aaneen: min. 3 m aan één zijde - aaneengebouwd: min. 3m bij eindwoning
Bebouwingspercentage	max. 100%
Goothoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt geldt deze als maximum goothoogte
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m), tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt geldt deze als maximum bouwhoogte

Dakhelling	max. 60°, met dien verstande dat: - bij een mansardedak de dakhelling max. 80° bedraagt; - indien de bestaande dakhelling meer bedraagt deze als maximum dakhelling geldt
Hoogte dakopbouw bij patiowoning	max. 1 m
Verbod	gestapelde woningen zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'

22.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

Situering	zowel binnen als buiten het bouwvlak, met dien verstande dat: - bijbehorende bouwwerken niet vóór de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd; - bijbehorende bouwwerken op een afstand van max. 30 meter van de woning mogen worden gebouwd.
Bebouwingspercentage	max. 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 200 m^2, uitgezonderd het bouwvlak, met dien verstande dat: a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 1. Het minimale onbebouwde oppervlak achter de voorgevelrooilijn bij een woning ten minste 30 m^2 bedraagt, met dien verstande dat altijd een bijgebouw van 6 m^2 mag worden gebouwd. 2. Het gezamelijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn maximaal 60 m^2 mag bedragen, met inachtneming van bepaalde onder 1. 3. In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750m^2, maar niet groter dan 1.250 m^2 , mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m^2 bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1. 4. In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m^2, mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m^2 bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1. b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximum van 170 m^2 bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de voormalige bedrijfsbebouwing is gesaneerd comform de situatie tekening in bijlage 6 is een maximum van 240 m^2 bijbehorende bouwwerken toegestaan. c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is een maximum van 150 m^2 bijbehorende bouwwerken toegestaan mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.5.8.
Goothoogte	max. 3,2 m
Bouwhoogte	max. 5,5 m, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 m geldt
Dakhelling	max. 60° of plat dak, met dien verstande dat voor een bijbehorend bouwwerk gebouwd op de perceelsgrens geldt dat het schuine dak vanuit de perceelsgrens dient op te lopen

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Situering	zowel binnen als buiten het bouwvlak
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 2 m
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m
Specifiek voor zwembaden	a. max. 1 zwembad per bouwperceel en uitsluitend voor hobbymatig gebruik b. situering: min. 2,5 m achter de voorgevelrooilijn en min. 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens c. oppervlakte: max. 50 m^2
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	max. 5 m
Verbod	tennisbanen en paardenbakken zijn niet toegestaan

22.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de kapvorm, dakhelling en/of nokrichting van bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens:
    1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
    2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing:

1. voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' aangeduide cultuurhistorisch waardevolle panden en hun omgeving, de aantasting van gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van:	*mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:*
(bijbehorende) bouwwerken met een grotere bouwhoogte	a. De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en/of landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat. b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.
een tennisbaan	a. Situering: min. 2,5 m achter de voorgevellijn en min. 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. b. De tennisbaan mag niet overdekt zijn. c. Bouwhoogte omheining bij tennisbaan: max. 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is. d. De tennisbaan wordt uitsluitend voor hobbymatig gebruik benut. e. Max. 1 tennisbaan per bouwperceel. f. De omgevingsvergunning heeft niet tot gevolg dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat. g. Het bouwwerk veroorzaakt geen onevenredige milieuhinder.
een paardenbak	a. Situering: min. 2,5 m achter de voorgevellijn en min. 5 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. b. De paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorend bouwwerken als bedoeld in lid 22.2.2 in acht wordt genomen. c. De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut. d. Max. 1 paardenbak per bouwperceel.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de uitoefening van een aan huis verbonden activiteit, zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden activiteiten, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
    1. 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
    2. 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;
    3. 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
    4. 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
    5. 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
d. Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
e. Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
f. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
g. Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

22.5.2 Bedrijf aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. Uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan als genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2.
b. De activiteiten mag geen onevenredige geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving. Dit betekent onder meer dat:
    1. de uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb 1992, 551) of andere milieuwetgeving valt, niet is toegestaan;
    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, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. De omvang van de beroepsmatige activiteit en de bedrijfsmatige activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
    1. 60 m^2 indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m^2;
    2. 75 m^2 indien het bouwperceel groter is dan 750 m^2, maar niet groter is dan 1.250 m^2;
    3. 90 m^2 indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m^2.
d. De activiteiten mogen niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.
e. Onttrekking van (een deel van) de bij het desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan die functie is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
f. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroeps- .of bedrijfsmatige activiteit.
g. Activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kapsalons, zijn niet toegestaan.
h. Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegestaan.

22.5.3 Bed & breakfast

Ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’ is kleinschalig logeren in de vorm van een bed & breakfast toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. Kleinschalig logeren dient gekoppeld te zijn aan een woonfunctie.
b. Het maximum aantal toegestane logeereenheden bedraagt 5.
c. Het maximum toegestane totale oppervlakte aan logeereenheden bedraagt 50 m² per kamer tot een maximum van 50% van de woonruimte.
d. De woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden.
e. Bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
f. De activiteit mag geen zondanige verkeersaantrekkende werking hebben, dat die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.

22.5.4 Audiovisueel bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - audiovisueel bedrijf' mag de vloeroppervlakte van het audiovisueel bedrijf niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

22.5.5 Computerservicebedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - computerservicebedrijf' is een bestaand computerservicebedrijf toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De activiteit is uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw.
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

22.5.6 Zwembad

Ter plaatse van de aanduiding 'Zwembad' is een ondergeschikt gebruik van sportvoorziening toegestaan in de vorm van een

zwembad.

22.5.7 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' alleen toegestaan indien de in Bijlage 5 opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

22.5.8 Voorwaardelijke verplichting ruimte voor ruimte

Het is slechts toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’ te bebouwen en te gebruiken ten dienste van de bestemming indien:

a. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd conform de situatietekening zoals opgenomen in Bijlage 6;
b. De landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in Bijlage 7, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’ is aangelegd en na aanleg duurzaam in stand wordt gehouden;
c. De bodem ter plaatse van de percelen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’ is gesaneerd en er is ingestemd met de evaluatie van die sanering;
d. Er geen sprake meer is van het bedrijfsmatig houden van vee en het activiteitenbesluit milieubeheer niet meer van toepassing is ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’.

22.5.9 Voorwaardelijke verplichting geluidwal

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' tussen de percelen Koningsvogel 19 en 27 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - geluidwal' een geluidwal is opgericht en in stand wordt gehouden.

22.5.10 Voorwaardelijke verplichting Hoek ongenummerd

Het gebruik van het hoofdgebouw is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' enkel toegestaan indien:

a. de benodigde compensatie ter plaatse van de bestemming 'Natuur' zoals weergegeven in Bijlage 8 (Compensatieplan) bij deze regels uiterlijk 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is afgerond. De natuur als weergegeven in Bijlage 8 Compensatieplan (Compensatieplan) dient duurzaam in stand te worden gehouden;
b. de woning landschappelijk is ingepast conform het beplantingsplan in Bijlage 9. De landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden;
c. verplaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zoals weergegeven in Bijlage 10 (Verplaatsingsvoorstel historische schuur) heeft plaatsgevonden binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;
d. de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient duurzaam in stand te worden gehouden.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie(ën).

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

22.7.1 Werken en werkzaamheden

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

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'	- het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas

22.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, 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 inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

22.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van:

a. de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'**.**

22.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.8.1 Slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ geheel of gedeeltelijk te slopen.

22.8.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.8.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

22.8.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 22.8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en/of economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 4.2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
e. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

28.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

28.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 28.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

28.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 28.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

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