

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Koopsom € 175.000,-- k.k.

 Dorpsstraat Ong | 6587 AX Middelaar

Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

Meet the *team*



Twan Poels

*Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Erwin Kersten

*Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Femke Vendel

NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij

NVM Makelaar & taxateur



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

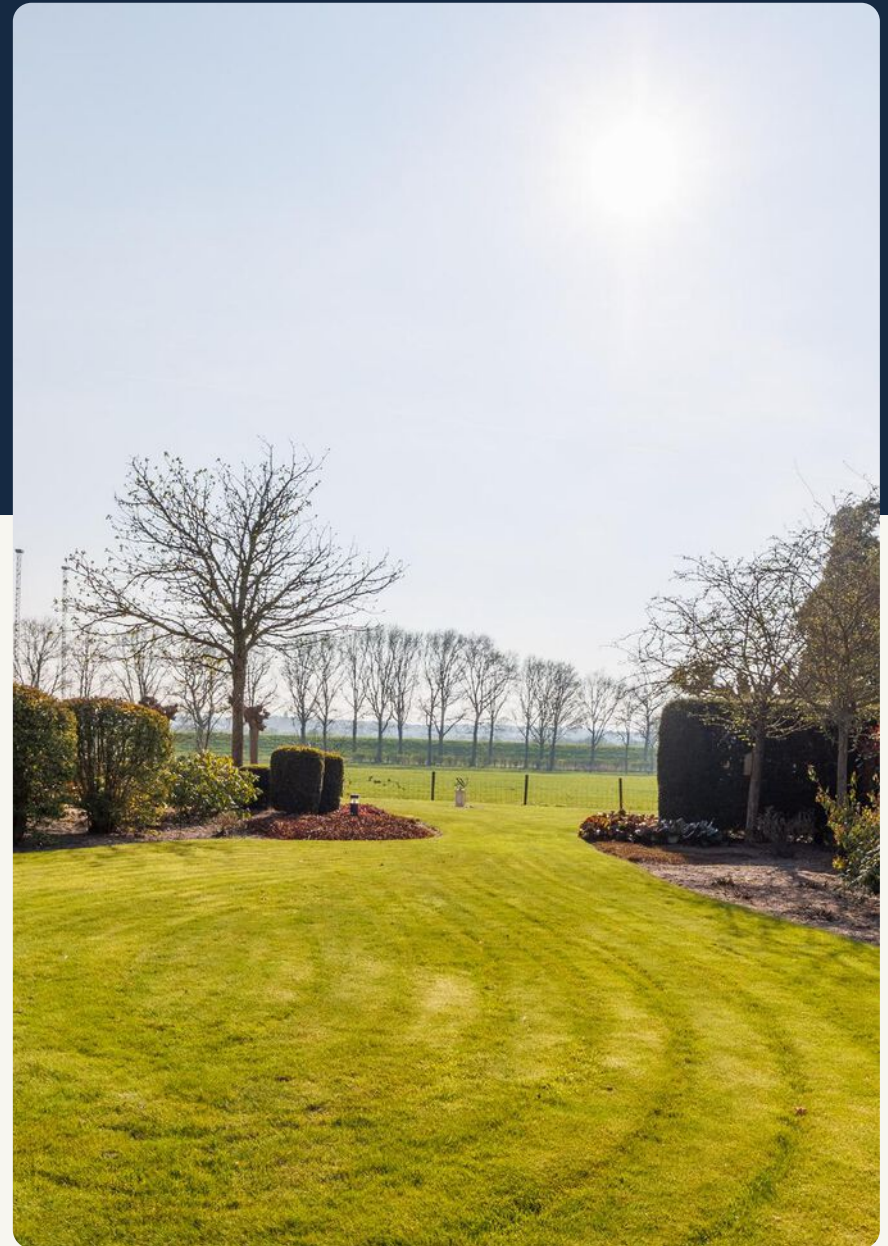
Backoffice manager

Over *de woning*

Een unieke bouwka­vel in de dorps­kern van Middel­laar!

Deze bouwka­vel van $\pm 500\text{ m}^2$ ligt in de dorps­kern van Middel­laar en heeft aan de achterzijde vrij uit­zicht over de lan­derijen. Op loopaf­stand vindt u de uit­gestrekte natuurgebieden “Het Reichswald” en de “Sint Jansberg”, ideaal voor wan­delaars en natuurliefhebbers. Daarnaast ligt recreatie­plas “De Mookerplas” om de hoek, perfect voor watersport en ontspanning. Een unieke kans om uw droom­woning te reali­seren in een groene en rustige om­geving! Vol­gens de bouw­voorschriften dient er een type schuur­woning ge­bouwd te worden, zie de bij­gevoegde situatietekening en voor­beeld­woningen.

Er is een onher­roepelijke bestem­mings­plan voor de bouw van een vrij­staande woning aan­wezig.



De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning

Vrijstaande woning

Type woning

Bouwgrond

Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving

Indeling

Perceeloppervlakte

± 500 m²







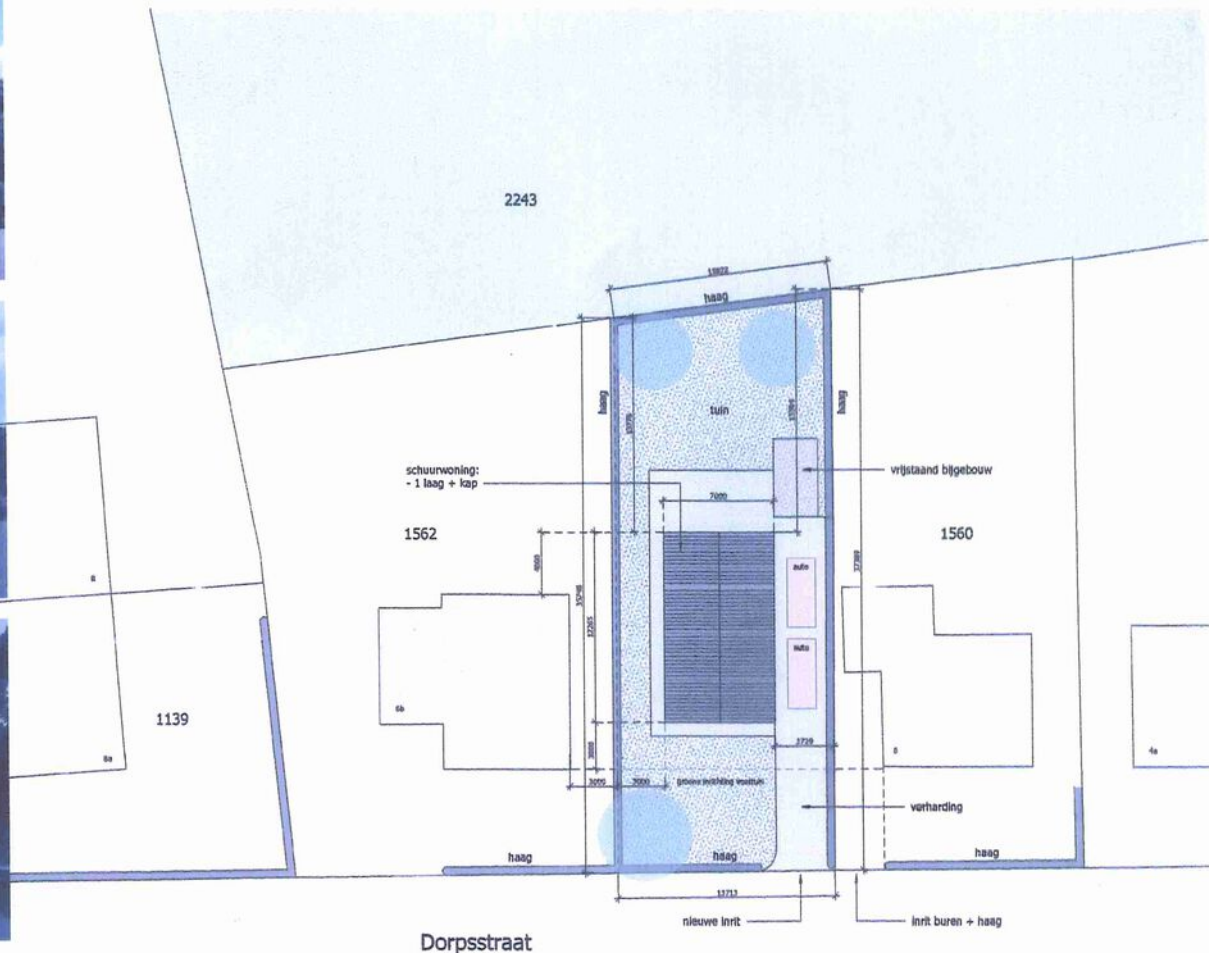


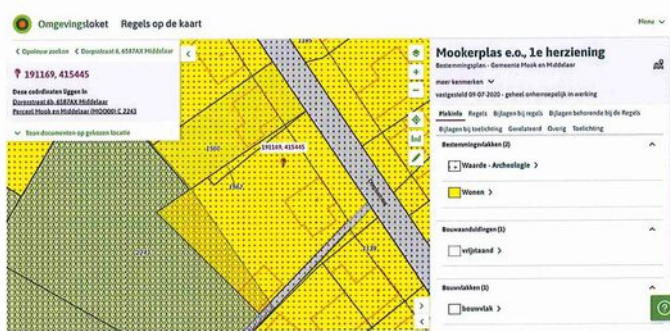


Planontwikkeling Dorpsstraat 6b te Middelaar

datum: 28-03-2024

situatie: gemeente Mook en Middelaar
sektie: C nr. 1562





Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een bed & breakfast;
- ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', een hoveniersbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer'; een aannemer;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon', een hondentrimsalon;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opleiding geleidehonden', een opleiding voor geleidehonden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bloemenwinkel', een bloemenwinkel;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theetuin', een theetuin;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid', een kleinschalige toeristische verblijfseenheid;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg', inwoning op basis van mantelzorg;

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij', een houtbewerker met daaraan ondergeschikt verkoop van exclusieve in- en exterieur producten grotendeels vervaardigd van en met hout en houtkachels;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud', een talud dat als tuin bij een woning hoort;
- tuinen en erven;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen bouwwerken gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

19.2.1 Algemeen

- Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

19.2.2 Hoofdgebouwen

- Er zijn uitsluitend bestaande woningen toegestaan, met uitzondering:
 - van vervangende nieuwbouw, waarbij het aantal woningen gelijk dient te blijven dan wel minder mag bedragen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' zijn nieuwe woningen toegestaan tot ten hoogste het aantal dat ter plaatse van de aanduiding met een getal wordt aangegeven.
- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het verbale bouwvlak, zoals is vastgelegd in de subleden e., f., g., h. en i. gebouwd worden of indien een bouwvlak is aangeduid mogen hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd.
- Ter plaatse van de aanduiding:
 - aaneengebouwd, zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning', zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
 - 'specifieke bouwaanduiding - voormalige langgevelboerderij'; zijn uitsluitend (voormalige) langgevelboerderijen toegestaan, zijnde woningen met een voor- en achterhuis, toegestaan;
 - twee-aaneen, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;

- 5. vrijstaand, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- 6. gestapeld, zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens dan wel maximaal 3 meter daar achter, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' en 'specifieke bouwaanduiding - langgevelboerderij'.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen en (voormalige) langgevelboerderijen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - 2. bij twee-aaneen gebouwde 2,5 meter aan één zijde;
 - 3. bij patiowoningen, gestapelde en aaneengebouwde woningen minimaal 0 meter;
- f. De breedte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen, met uitzondering van gestapelde woningen waarvoor het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- g. De diepte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 12 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. vrijstaande woningen, (voormalige) langgevelboerderijen en patiowoningen waarvoor de diepte niet meer dan 15 meter mag bedragen;
 - 2. gestapelde woningen waarvoor het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' waar het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- h. De diepte van de hoofdbebouwing op de begane grondlaag mag niet meer dan 18 meter bedragen, mits over minimaal tweederde van de breedte van het perceel de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt, met uitzondering van:
 - 1. gestapelde woningen waarvoor het bouwvlak in zijn geheel mag worden bebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' waar het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- i. Erkers mogen voor de voorgevel en buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits:
 - 1. deze ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing;
 - 2. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;

- 3. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- 4. de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping dan wel, als het hoofdgebouw slechts uit één verdieping bestaat, mag de hoogte niet meer bedragen dan het hoofdgebouw;
- 5. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer-Verblijfsgebied' tenminste 3,5 meter bedraagt;
- j. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' een aan te houden maximale goot- en bouwhoogte wordt aangegeven.
- k. Het hoofdgebouw dient te worden afgewerkt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt. In afwijking hiervan mogen patiowoningen in het geheel met een plat dak worden afgewerkt.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het gehele bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van het bepaalde onder sub b.
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning geplaatst te worden.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn, in afwijking van het bepaalde in a. of b., tevens bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- d. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven maximum bouwhoogte is toegestaan.
- e. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen buiten het verbale bouwvlak voor hoofdgebouwen zoals geregeld in [19.2.2](#) sub e., f., g., h. en i. mag 80 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden.
- f. Als ter plaatse de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' is opgenomen, mag de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, in afwijking van de toegestane maximale oppervlakte in e, niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding is aangegeven.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag, in afwijking van het toegestane maximale oppervlakte in sub e, de totale

oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding is aangegeven.

- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen paardenhouderij' mag, in afwijking van en bovenop het toegestane maximale oppervlakte in sub e, 125 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij worden gebouwd. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij bedraagt maximaal 3,5 meter respectievelijk 6 meter.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' mag, in afwijking van en bovenop het toegestane maximale oppervlakte in sub e, één bedrijfsgebouw met een oppervlak van 250 m² ten behoeve van het hoveniersbedrijf worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het hoveniersbedrijf bedraagt maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter.

19.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), gelden de volgende regels:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.
- c. Per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan;
- d. In afwijking van het voorgaande mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud' geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van het hoveniersbedrijf.

19.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afdekken dak met afwijkende hellingshoek

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.2](#) k. voor het afwerken van de woning met een plat dak of met een dak met een dakhelling tussen de 0° en 12° of meer dan 45°, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toegestane goot- en bouwhoogte wordt niet overschreden;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

19.4.2 Afwijken bouwen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.3](#) a. en b. en [19.2.4](#) a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen en bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak, mits:

- a. de bebouwing past in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b. de verkeersveiligheid ter plaatse gewaarborgd blijft.

19.4.3 Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.4](#) d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud', mits:

- a. landschappelijke inpassing plaatsvindt van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bebouwing past in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

19.4.4 Herbouw bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.3](#) e voor het bouwen van een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken indien er sprake is van sloop en herbouw van bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale toegestane oppervlakte van 80 m² overschrijdt, maar beneden een totale oppervlakte blijft van 200 m², mag 80 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- b. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale oppervlakte van 200 m² overschrijdt maar beneden een totale oppervlakte blijft van 500 m², mag 65 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- c. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale oppervlakte van 500 m² overschrijdt, mag 50 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- d. Het meerdere aan bijbehorende bouwwerken moet worden gesloopt, tenzij de gebouwen een monument zijn.
- e. De goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in [19.2.3](#) d.
- f. In uitzondering op het bepaalde onder e. geldt dat bij de herbouw van een veldschuur of hooimijt de maximale goothoogte van de te slopen veldschuur of hooimijt geldt als maximale goothoogte van de nieuw te bouwen veldschuur of hooimijt.
- g. De inhoud en oppervlakte van ondergrondse bouwwerken worden niet meegerekend bij de bepaling van de inhoud en oppervlakte van terug te bouwen bijbehorende bouwwerken.
- h. De nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mogen slechts buiten het bouwvlak worden gebouwd indien dit uit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch oogpunt passend is, waarbij de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken landschappelijk dienen te worden ingepast.

19.4.5 Omzetten twee-aaneengebouwde woningen naar vrijstaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.3](#) waarbij twee twee-aaneengebouwde woningen worden omgezet naar één vrijstaande woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Ter plaatse sprake is van de aanduiding 'twee-aaneen'.
- b. Het betreft twee-aaneengebouwde woningen die zijn gelegen binnen één bouwmassa.
- c. Er sprake is van legale woningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.
- d. In afwijking van sub b. en c. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' één vrijstaande woning worden gebouwd in plaats van twee twee-aaneengebouwde woningen.
- e. De afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- f. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

19.4.6 Verruiming oppervlak bedrijfsgebouwen ter plaatse van aanduiding 'hovenier'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.2.3](#) i om een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat de uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de maximale toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt 500 m²;
- c. de uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. de extra oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt landschappelijk ingepast.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'

Een bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;

- b. bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- d. de bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
- e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaantvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

19.5.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid'

Een kleinschalige toeristische verblijfseenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid', dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid dient te worden opgericht binnen het bouwvlak en binnen de bouw mogelijkheden;
- b. het betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- d. per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m², met uitzondering van ter plaatse

- van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' waar de verblijfseenheden zijn toegestaan tot maximum de oppervlakte van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid';
- e. bij de verhuur dient er sprake te zijn van een beperkte aaneengesloten periode van gebruik door dezelfde gebruiker voor de duur van maximaal 3 weken;
- f. overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- g. de ontwikkeling mag een geringe ruimtelijke uitstraling hebben en mag niet leiden tot een onaantvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
- h. indien de verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning te staan.

19.5.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg'

Inwoning op basis van mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg', dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. mantelzorg vindt plaats bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning heeft. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- b. maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- c. mantelzorg is alleen toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is.

19.5.4 Specifieke regeling bedrijven aan huis

Een bedrijf aan huis in de vorm van een aannemer, opleiding geleidehonden, bloemenwinkel, hondentrimsalon of meubelmakerij is ter plaatse van de daarvoor opgenomen specifieke aanduidingen (respectievelijk specifieke vorm van bedrijf - aannemer, 'specifieke vorm van bedrijf - opleiding geleidehonden', 'specifieke vorm van detailhandel - bloemenwinkel', 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon' of

'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij') toegestaan en dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. het bedrijf aan huis of bloemenwinkel wordt door de hoofdbewoner(s) uitgeoefend;
- c. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot het uitvoeren en coördineren van bouwopdrachten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opleiding geleidehonden' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot het opleiden van geleidehonden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bloemenwinkel' de bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot een winkel in bloemen en planten met aanverwante artikelen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een hondentrimsalon;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot het houtbewerken met daaraan ondergeschikt verkoop van exclusieve in- en exterieur producten grotendeels vervaardigd van en met hout en houtkachels;
- i. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en zijn beperkt tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- j. maximaal 70 m² van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk wordt voor het bedrijf aan huis aangewend, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij' de maximaal aangeduide oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' voor een bedrijf aan huis wordt aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis is niet toegestaan.

19.5.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- b. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c. internetverkoop activiteiten;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg';
- e. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- f. kamerbewoning en -verhuur;
- g. logies-activiteiten, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. seksinrichtingen;
- i. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'.

19.5.6 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de bestaande overkapping en de erfafscheiding hoger dan 1 meter uit het voorerfgebied zijn verwijderd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. het landschapsplan dat als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels, is uitgevoerd binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en zal als zodanig in stand worden gehouden;
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en
 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschapsplan dat als bijlage 7 onderdeel uitmaakt van deze regels, is uitgevoerd voor 23 maart 2019 en als zodanig in stand wordt gehouden;
- b. de sloop van de overtollige bebouwing is uitgevoerd voor 23 maart 2019, de overtollige bebouwing is aangegeven op de tekening 'te slopen bebouwing Elzenstraat 14A' opgenomen in het landschapsplan als genoemd onder a;
- c. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en
 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.5.5](#) b. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. 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;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;

- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

19.6.2 Internetverkoop activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [19.5.5](#) c. voor de uitoefening van een internetverkoop activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- d. 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;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- f. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- g. de internetverkoop op dezelfde locatie niet mag leiden tot detailhandel, waaronder verstaan wordt het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- h. het aantal transportbewegingen met een vrachtwagen voor bevoorrading beperkt is tot 1 per week;
- i. er buiten de bebouwing op dezelfde locatie geen producten worden gepresenteerd;
- j. ten behoeve van de internetverkoop activiteiten maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

