
KOOPAANBIEDING

Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



VERHUURD WINKEL/WOONCOMPLEX IN HET STADSCENTRUM VAN FRANEKER

Op de hoek van het Noord en Hocquart in Franeker bevindt zich een samengesteld complex van oorspronkelijk zes panden. Naast een zeer royale winkelruimte met magazijnen bestaat het complex nog uit drie grote bovenwoningen. Gebruiksoppervlak (GO) bedraagt 1.528 m².

Doordat de in het pand gevestigde woningrichtingszaak in verband met nieuwbouw op termijn gaat verhuizen opent dit de deur naar herontwikkeling van de vrijkomende winkelruimte. Te denken valt aan o.a. kleinere winkelunits en/of meer wooneenheden. Natuurlijk zal e.e.a. in overleg met de gemeente Waadhoeke nader moeten worden uitgewerkt.

Dit unieke complex is een mooie kans om een stukje geschiedenis in Franeker te bezitten en deels om te vormen naar eigen inzicht. Planvorming kan in relatieve rust geschieden omdat de woningen permanent zijn verhuurd en de winkel voorlopig ook nog een huurstream oplevert. Huurprijzen zijn op aanvraag beschikbaar.

WINKELRUIMTE - GO 966 m2 waarvan 807 m2 winkelruimte

Dit complex, ooit samengevoegd tot één wooninrichtingszaak, biedt een forse winkelruimte. De winkel heeft een brede entree aan het Noord, een ruime winkelruimte rondom een kern met waar zich de kantoorruimte en een brede trap naar de verdieping bevindt. In de noord-oostelijke hoek van de winkel ligt een kantine met pantry en toilet. Op de eerste verdieping vind je een tweede winkelgedeelte dat goed bereikbaar is vanaf de begane grond.

BOVENWONINGEN

- **Woning Hocquart 2 - GO 150 m2**

Deze woning ligt op de 2^e verdieping en wordt ontsloten via een entree aan de Hocquart. Op de begane grond bevindt zich de hal met berging en de trapopgang naar de 2^e verdieping. Indeling van de woning bestaat uit een keuken met eenvoudige inrichting en toegang naar een dakterras, douchruimte met vaste wastafel en toilet en een doorzon woonkamer. De verdieping herbergt verder vier slaapkamers, v.v. vaste kasten en diverse dakramen. De woning wordt verwarmd d.m.v. diverse gaskachels.

- **Woning Hocquart 4 - GO 219 m2**

Woningentree eveneens aan de Hocquart. Hal met berging v.v. spoelbak en wasmachine- en drogeraansluiting. Open trap naar 1^e verdieping. Op deze woonlaag bevinden zich de woonkeuken v.v. een inbouwkeuken met diverse apparatuur en aansluiting voor een vaatwasser, aangrenzende grote doorzonkamer met openslaande deuren naar het zeer ruime dakterras, gastentoilet, twee slaapkamers en de badkamer v.v. dubbele wastafel, douchehoek en toilet.

De tweede verdieping is bereikbaar via een dichte trap en bestaat uit een grote zolderruimte voorzien van twee aparte dakkapellen en drie dakramen. Hier bevindt zich ook de HR c.v.-ketel die de woning verwarmd. De woning is in 2007 gemoderniseerd.

- **Woning Noord 100 - GO 193 m2**

Voorentree aan het Noord, ruime lange hal naar de berging die is v.v. een spoelbak en aansluiting voor wasmachine en droger. Achter de berging ligt een zonnige ruime binnenplaats die via een vrije steeg vanaf de straat bereikbaar is. Trapopgang vanuit de hal naar de 1^e verdieping. De royale bovenwoning bestaat uit een ruime overloop, apart toilet, een zonnige lichte woonkamer met aangrenzende woonkeuken die is v.v. een inbouwkeuken met diverse apparatuur en aansluiting voor een vaatwasser. Op de 1^e verdieping verder twee slaapkamers en de badkamer met dubbele wastafel, douchehoek en toilet. Vaste trap naar de 2^e verdieping met zeer royale overloop, twee slaapkamers met ieder een eigen dakkapel. De woning is in 2006 gemoderniseerd. Verwarming middels H.R. cv-ketel.

SAMENVATTING

- Zes samengevoegde panden
- Historisch Rijksmonument (Noord 102)
- Ruim perceel eigen grond 816 m²
- Totale oppervlak gehele complex 1.528 m²
- Winkelunit 966 m² waarvan 807 m² winkeloppervlak (meetcertificaat)
- Drie woningen van respectievelijk 150 m², 193 m² en 219 m² (opgave BAG-register)
- Drie royale bovenwoningen variërend van 150 m² tot 219 m²
- Potentie voor transformatie is aanwezig

KADASTRAAL

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 3619, groot 270 m²

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 21, groot 160 m²

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 3971, groot 97 m²

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 3001, groot 104 m²

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 3584, groot 130 m²

Gemeente Franeker, sectie A, nummer 3970, groot 55 m²

BESTEMMINGPLAN

Bestemmingsplan	- Franeker Binnenstad
Vastgesteld	- 27 oktober 2016
Enkelbestemming	- Detailhandel
Dubbelbestemming	- Waarde - Archeologie
Dubbelbestemming	- Waarde - Beschermd stadsgezicht
Maatvoering	- bouwhoogte 9 meter (en nr. 100 -11 meter) - goothoogte 4 meter (en nr. 100 – 7 meter)

ENERGIELABELS

Noord 100	- Label C
Noord 106 (winkel)	- Label A+
Hoquart 2	- Label G
Hoquart 4	- Label C

BIJLAGEN

- 3D view hele complex
- Plattegronden
- Fotoreportage buitenzijde en winkel
- Adresseringskaart
- Kadastrale kaart
- Plankaart
- Bestemmingsplanbepalingen

DISCLAIMER

Deze aanbieding (inclusief bijlagen) van 'Barteld & Hans vastgoedadviseurs' is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan 'Barteld & Hans vastgoedadviseurs' geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze aanbieding (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend.

NADERE INLICHTINGEN

Barteld & Hans vastgoedadviseurs

Barteld 0653 326 488

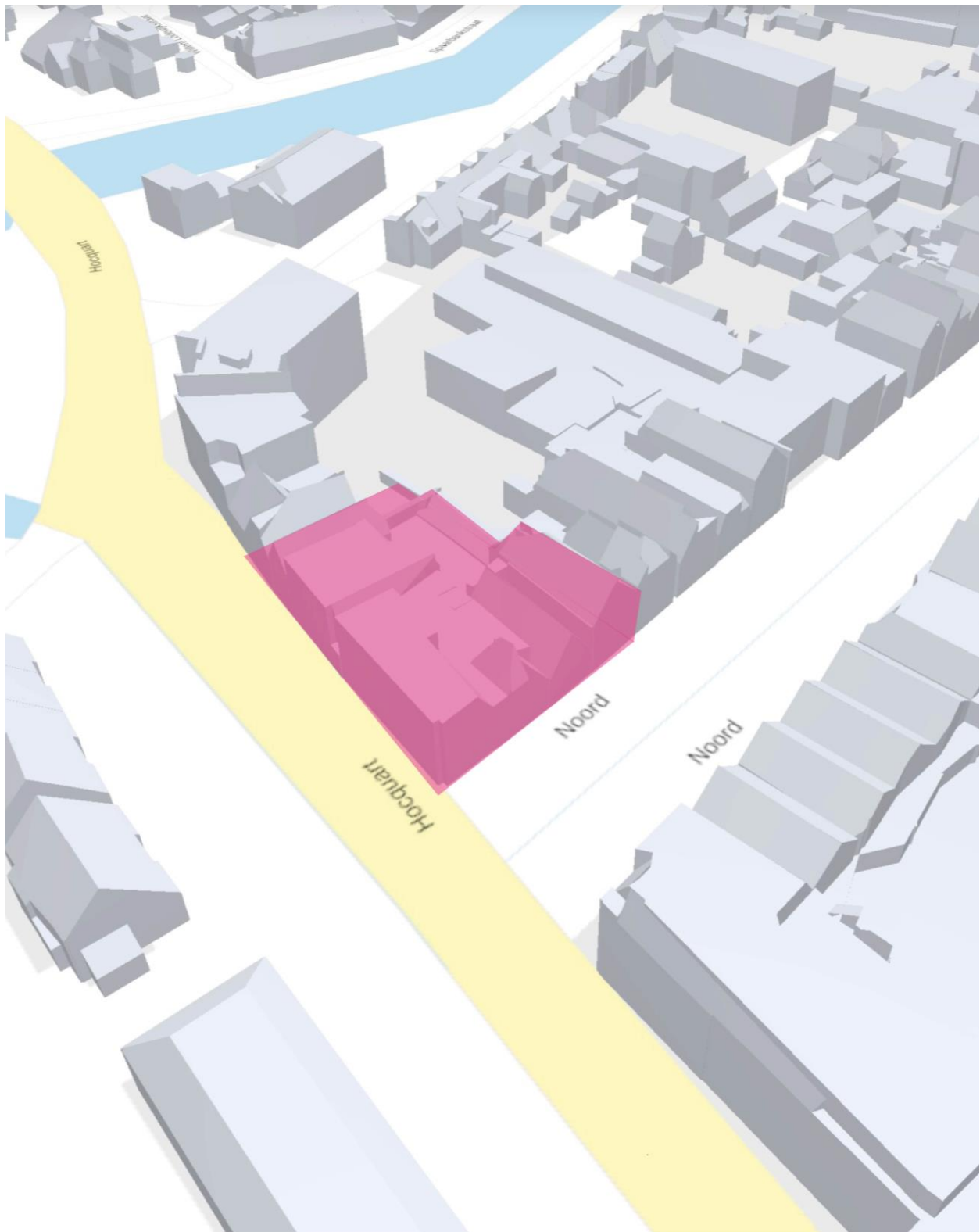
Hans 0653 147 828

info@barteldenhans.nl

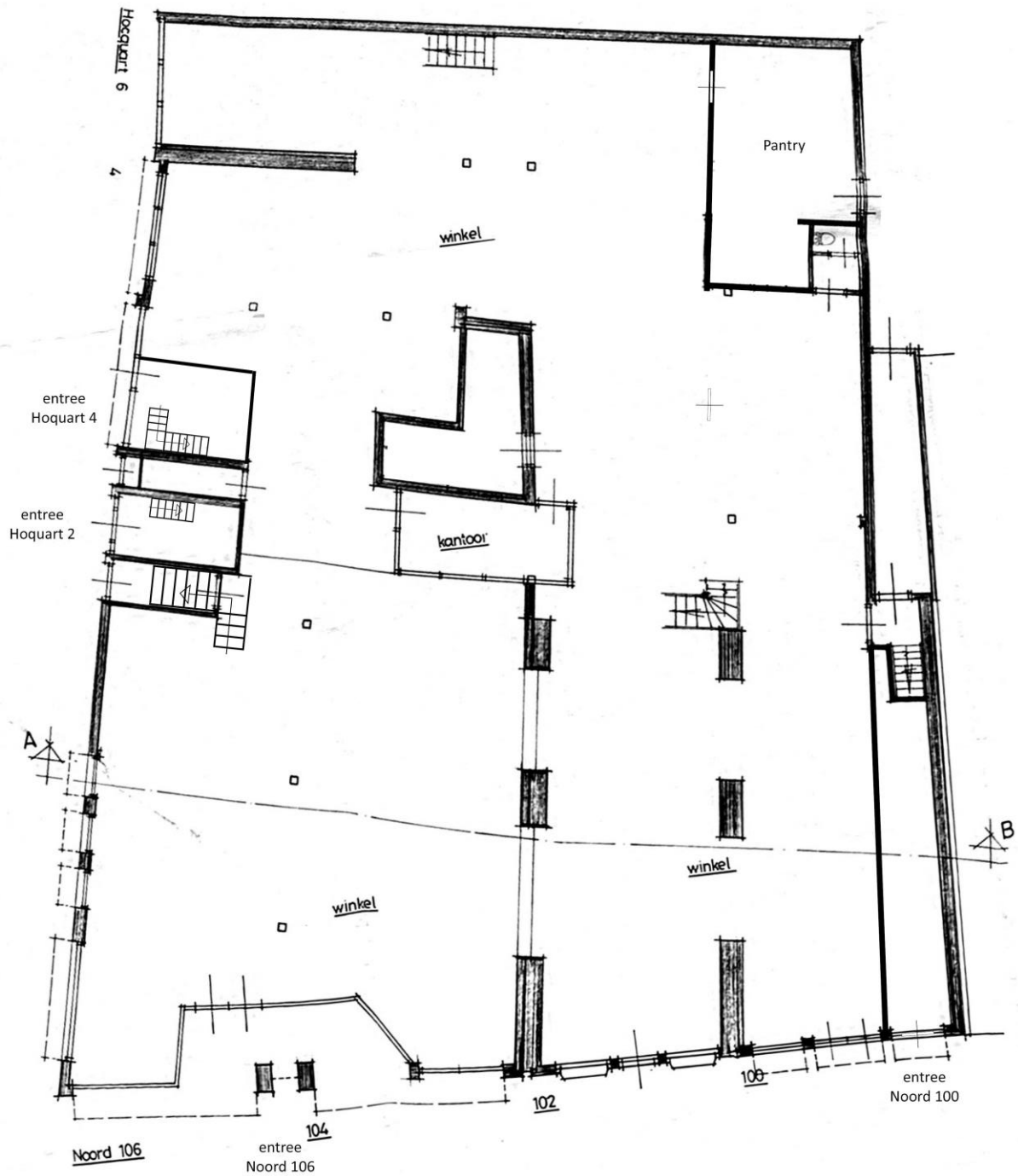


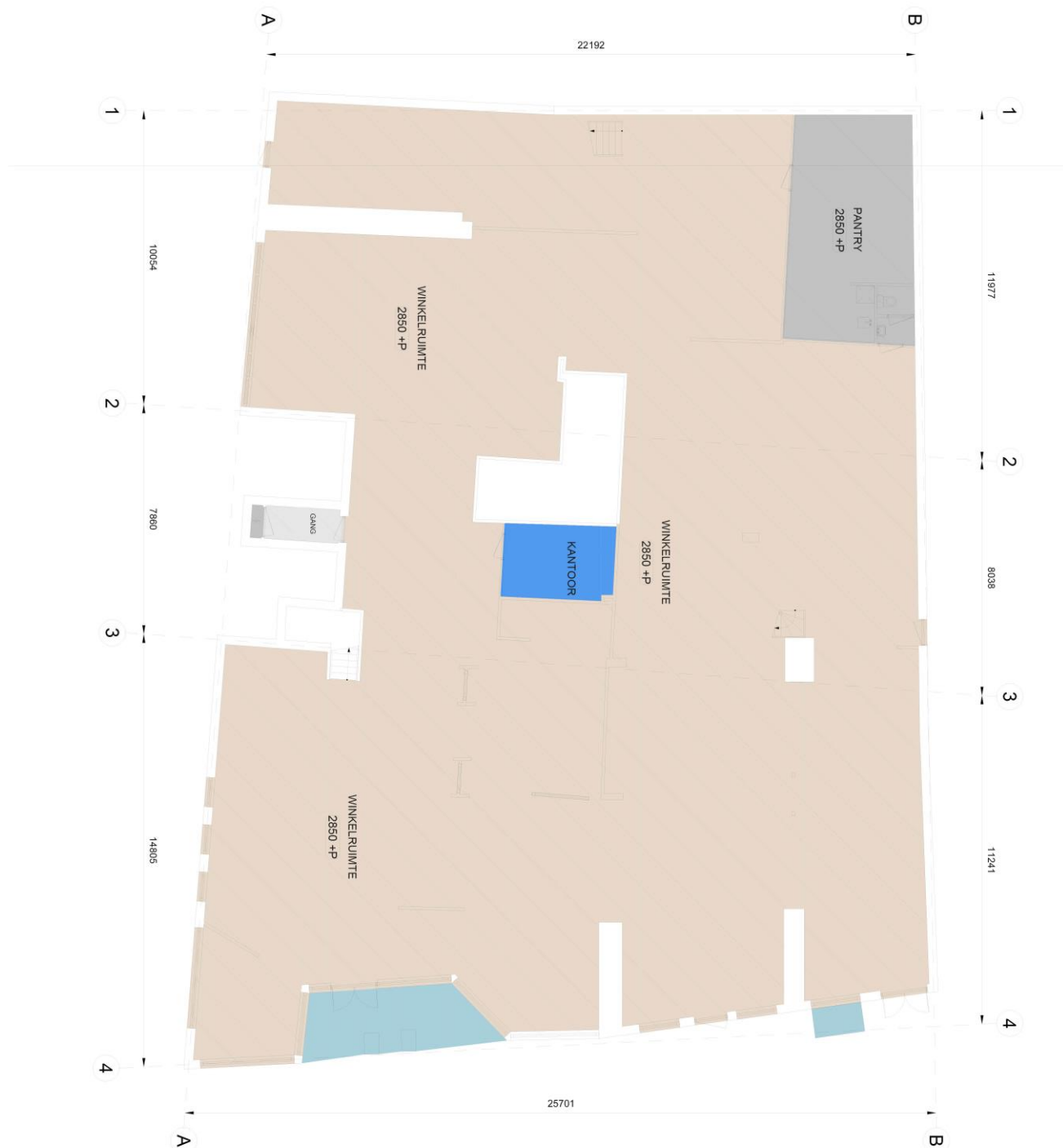
Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker

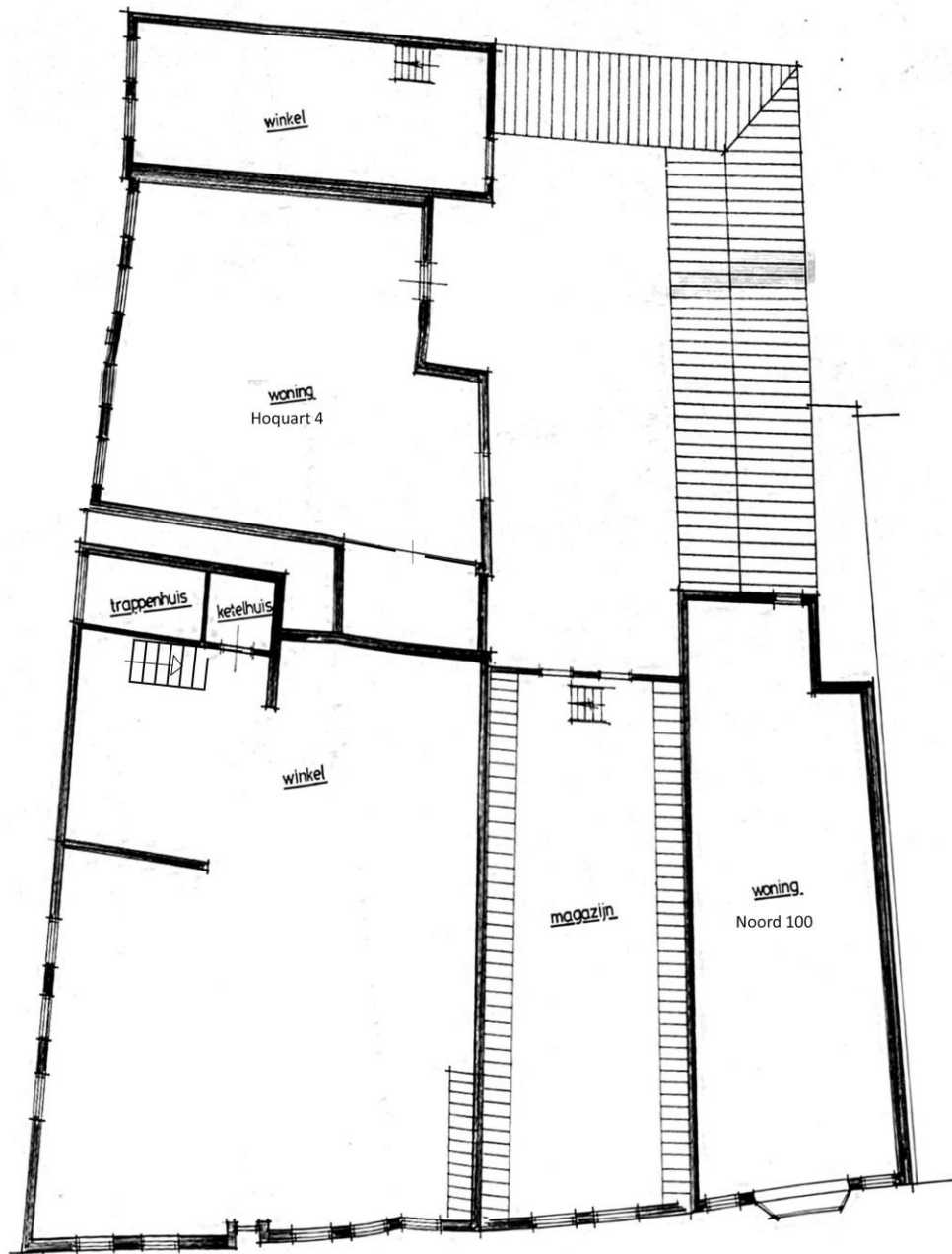
3D VIEW - hele complex

BEGANE GROND - bouwtekening



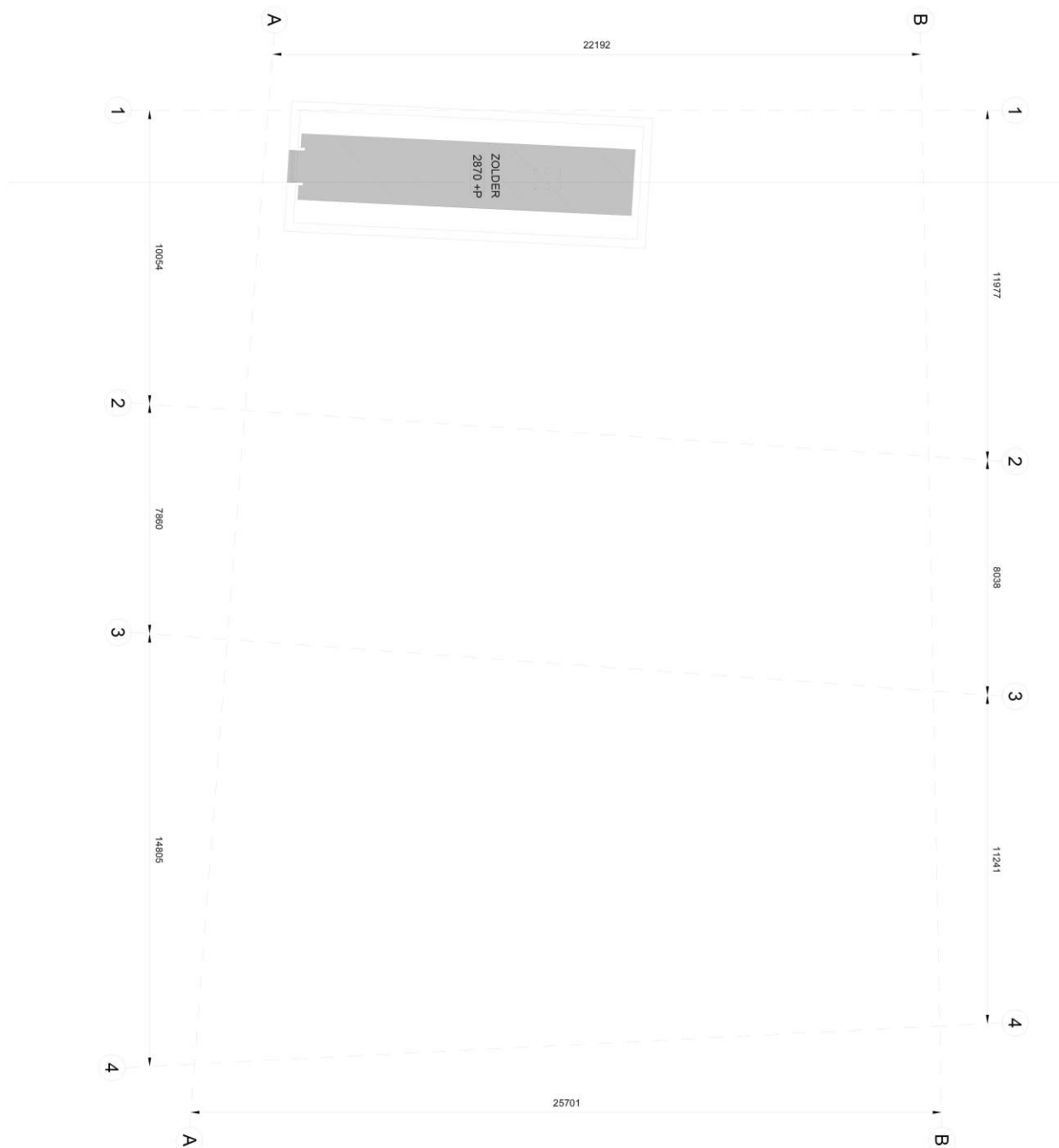
BEGANE GROND – meetrapport winkel VVO 661 m²

EERSTE VERDIEPING - bouwtekening



EERSTE VERDIEPING – meetrapport winkel 283 m²

ZOLDER – meetrapport winkel 283 m2





Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



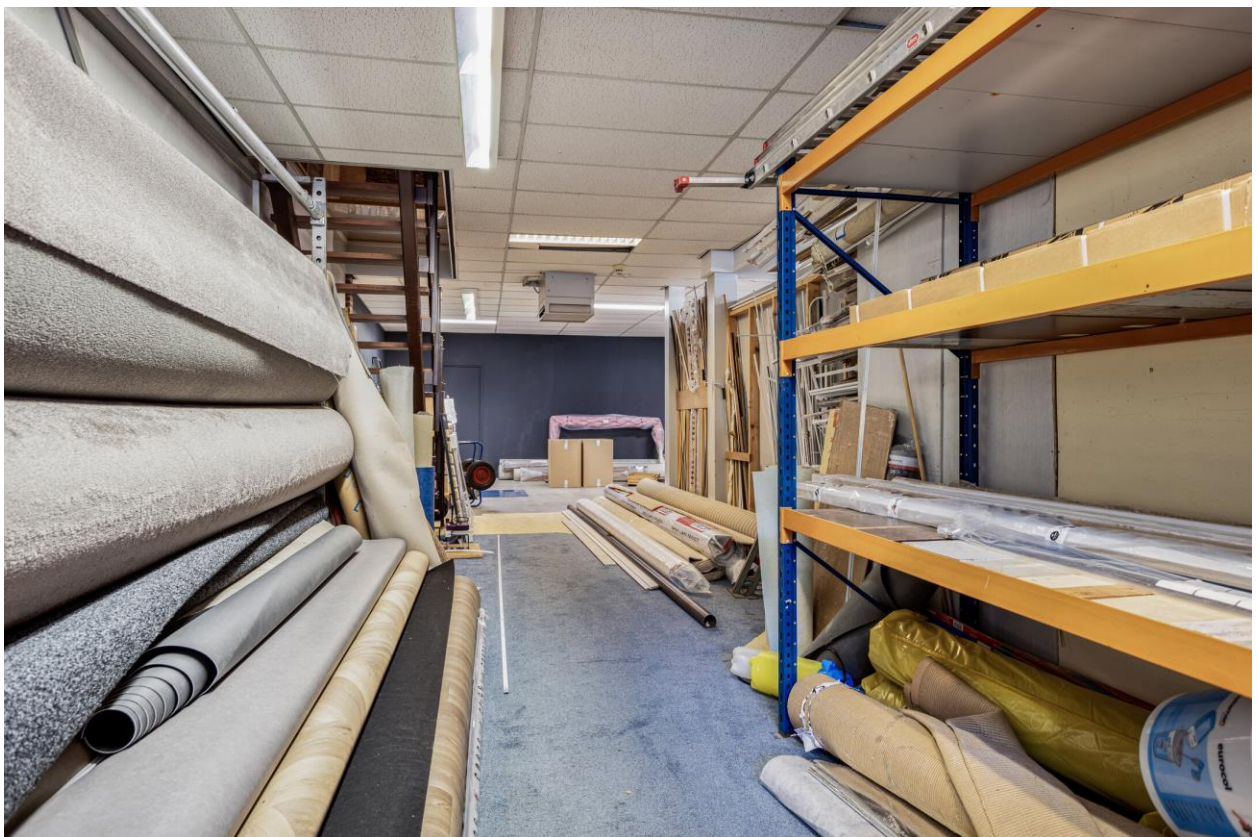
Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



Barteld & Hans vastgoedadviseurs

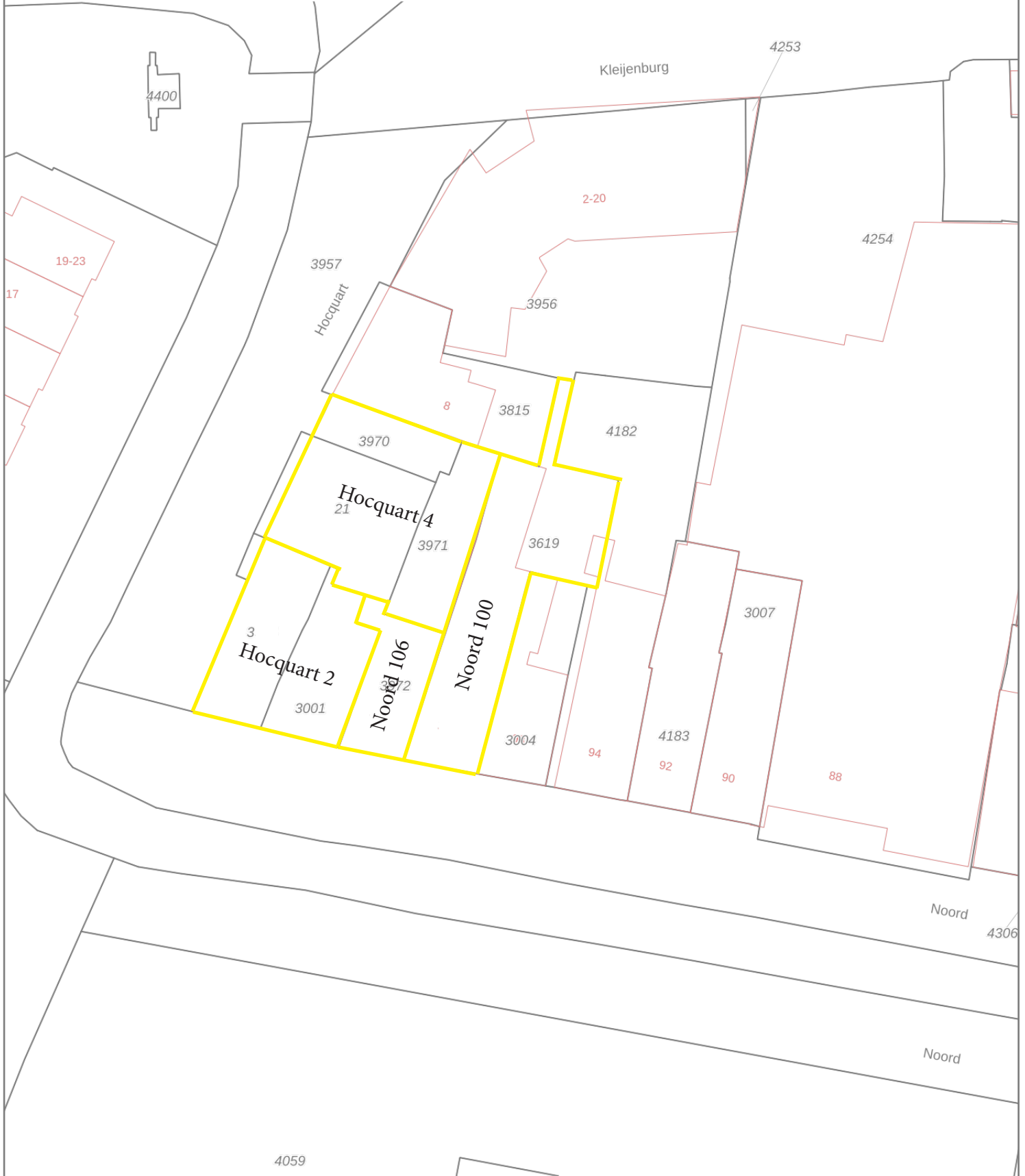
KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker



Barteld & Hans vastgoedadviseurs

KOOPAANBIEDING – Noord 100, 102, 104 en 106 en Hocquart 2, 4 en 6 Franeker

Adressering volgens Basisadministratie Gebouwen - BAG




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3619</p>	
--	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 september 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3619</p>	
---	--	--	---

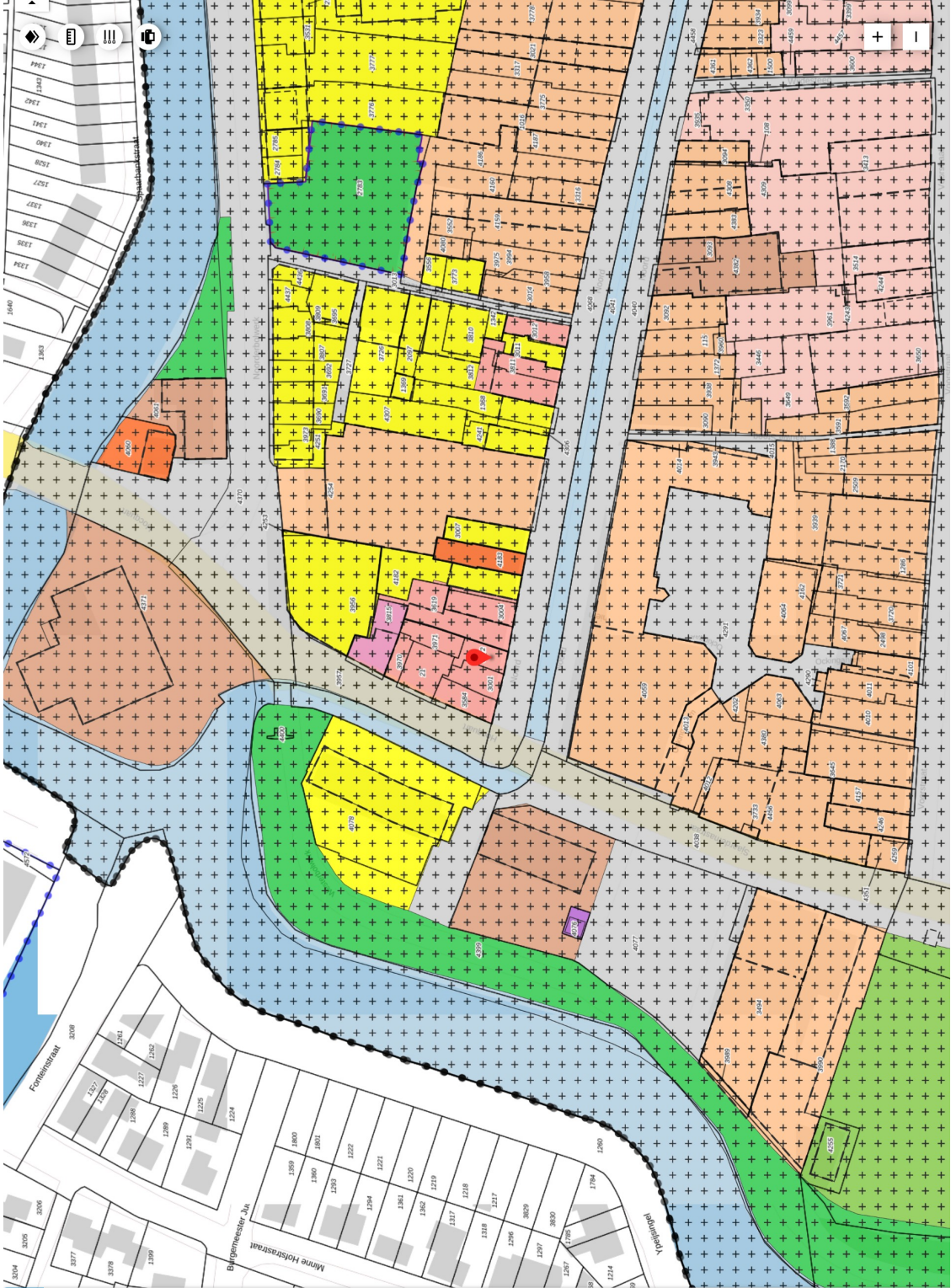
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 september 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Legenda

- plangebied
- Enkelbestemmingen
 - agrarisch
 - agrarisch met waarden
 - bedrijf
 - bedrijventrein
 - bos
 - centrum
 - cultuur en ontspanning
 - detailhandel
 - dienstverlening
 - gemengd
 - groen
 - horeca
 - kantoor
 - maatschappelijk
 - natuur
 - overig
 - recreatie
 - sport
 - tuin
 - verkeer
 - water
 - wonen
 - woongebied
- Dubbelbestemmingen
 - waterstaat
 - leiding
 - waarde
- Bouwvlakken
 - bouwvlak

- Gebiedsaanduidingen
 - geluizone
 - luchtaanverkeerszone
 - vrijwaringszone
 - milieuzone
 - veiligheidszone
 - welgevingzone
 - reconstructieweetzone
 - overige zone
- Aanduidingen
 - bouwaanwijzing
 - functieaanduiding
 - lettertekenaanduiding
 - maatvoering
- Figuren
 - as van de weg
 - dwaarsprofiel
 - gevelijn
 - hartlijn leiding
 - relatie
 - figuur IMRC2006
- Gebiedsgerichte besluiten
 - besluitgebied
 - besluitvlak
 - besluitsvlak
- Structuurvisies
 - plangebied
 - Gescande kaarten
 - plangebied
 - plangebied
 - plangebied



165208.1, 5779117.9

Enkelbestemming
 Detailhandel

Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie

Dubbelbestemming
 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Bouwvlak

Maatvoering
 maximum bouwhoogte: 9 m
 maximum goothoogte: 4 m

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

25.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

25.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 50 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 50 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 50 m² op een grotere diepte dan 0,30 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 50 m² en dieper dan 0,30 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

25.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 25.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

25.3.3 Toetsingscriteria

De in 25.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

25.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 26 Waarde - Beschermd stadsgezicht

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van panden, alsmede de karakteristieke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals die zijn beschreven in bijlage 2 van de toelichting.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - aanvullende bouwregels uitgesloten', de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrems worden gebouwd;
- b. bij gebouwen waarvan de nokrichting haaks staat op de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrems gebouwde gevel ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- c. bij gebouwen waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrems ten hoogste 18,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;

- d. over een diepte van ten minste 8,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens zal een gebouw worden voorzien van een zadeldak c.q. een (afgeknot) schilddak, dan wel samengestelde delen daarvan, waarbij de dakhelling ten minste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van de gevelopeningen van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal groter zijn dan de breedte daarvan, tenzij het betreft de gevelopeningen in de gevels van de eerste bouwlaag van de gebouwen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd - 1'.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing kan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 26.2 sub a in die zin dat een gebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- b. het bepaalde in lid 26.2 sub b of c in die zin dat wordt afgeweken van de maximale gevelbreedte, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- c. het bepaalde in lid 26.2 sub d in die zin dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd of verlaagd dan wel een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak, mits door toepassing van een passende gevelbeëindiging geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- d. het bepaalde in lid 26.2 sub e in die zin dat de breedte van de gevelopeningen groter wordt dan of gelijk aan de hoogte van de gevelopeningen, mits dit noodzakelijk is in verband met het aanbrengen van etalageruiten met name in de eerste bouwlaag van de gebouwen.

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

26.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;
- b. het aanbrengen c.q. wijzigen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het kappen van bomen.

26.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 26.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

26.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 26.5.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

26.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een vergunning op grond van de Monumentenwet is vereist;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde erf- en terreinafscheidingen;
- c. het geheel en/of gedeeltelijk slopen van bruggen;
- d. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, stoepen en stoeppalen;
- e. het (gedeeltelijk) verwijderen of veranderen van karakteristieke gebouwen of karakteristieke detailleringen of ornamenten zoals omschreven in bijlage 2 van de toelichting , ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

26.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 26.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

26.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 26.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

26.6.4 Aanvullende toetsingscriteria ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

De in lid 26.6.1 onder d genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, waardoor geen sprake meer is van een karakteristiek pand;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel niet zijnde supermarkten, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
 2. opslag ten behoeve van de onder 1 genoemde doeleinden;
 3. (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 4. kamerverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
 5. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

met de daarbijbehorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 8.1 sub a bedoelde gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

8.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1 sub b en toestaan dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor de uitoefening van detailhandel, tenzij in de bestaande situatie detailhandel is gevestigd, in welk geval detailhandel in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per functie meer bedraagt dan:
 1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 150 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte 1500 m² of minder bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
 2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 450 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1500 m² bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking bij het wonen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5 sub a in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor detailhandel, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied.