

**Unieke bouw kavels voor het creëren
van uw eigen luxueuze woning op een van
's Gravenmoers mooiste locaties**

Vermeeren Makelaardij B.V.

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

T. 076 596 4171

F. 076 596 5201

M. 06 517 28 086

Rabobank nr. 11 37 66 084

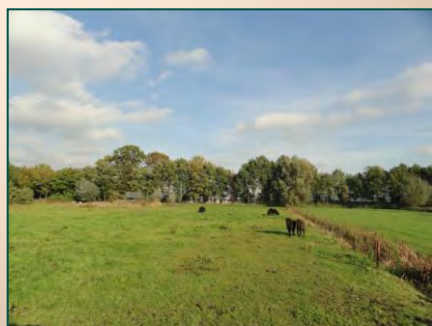
info@vermeerenmakelaardij.nl

www.vermeerenmakelaardij.nl

KvK Breda 20131955

BTW nr. NL8180.42.485.B01

**Hoofdstraat 29 en 29c
's Gravenmoer**



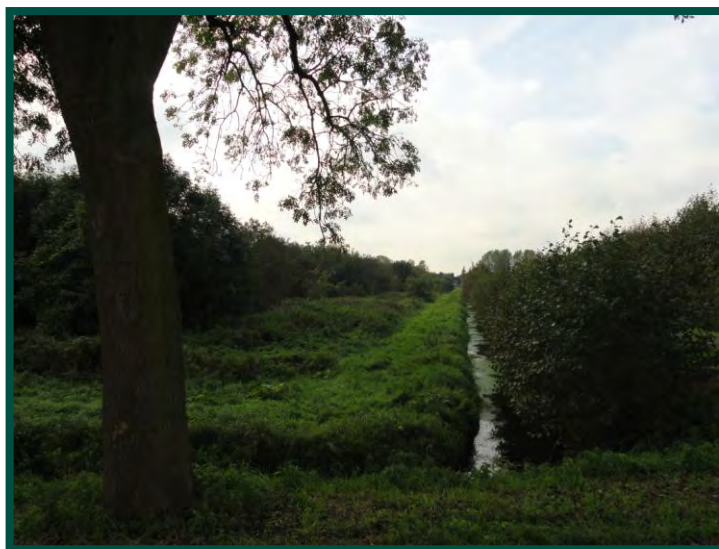
Vraagprijs : Vanaf € 350,-/m² (excl. BTW)

Totale perceelsoppervlakte : 630 m² en 720 m²

Algemeen

Op een van 's Gravenmoers mooiste locaties gaat binnenkort een fraaie metamorfose plaatsvinden. Een voormalige glasbloemenkwekerij is/wordt afgebroken, waardoor er een weids uitzicht komt op de achtergelegen gronden en houtwallen. Aan de voorzijde van het perceel wordt ter compensatie een fraai en uniek hofje aangelegd waar 4 woningen gebouwd kunnen gaan worden. Deze vier woningen kunnen in overleg met de grondeigenaar en volgens de bebouwingsregels van de gemeente, geheel in eigen beheer gebouwd worden. Een unieke kans om dus zelf uw chique droomhuis te bouwen en dat op mooie en ruim gelegen kavels. Van de vier kavels zijn er nog twee kavels te koop met een resp. grootte van ca. 630 m² (nr. 29) en ca. 720 m² (nr 29c). Het hofje komt zo'n 50 tot 80 meter van de mooie Hoofdstraat te liggen en wordt ook ingericht met enkele parkeerplaatsen en een groenvoorziening. De Hoofdstraat is een unieke straat met bijzonder schitterende en monumentale bomen en veelal fraaie vrijstaande heren- en koopmanshuizen en authentieke boerderijwoningen.

Aan de noordzijde van het hofje wordt een weiland in oude staat teruggebracht, waardoor het mooie, natuurlijke slagenlandschap weer in ere hersteld zal worden. Een landschap, waar ook een poel aanwezig zal zijn, waar vele amfibieën zich thuis zullen voelen en een weiland waar de broedvogels zich thuis zullen voelen en waar evt. paarden en schapen naar hartelust kunnen grazen. Kortom u zit op een van de rustige plekjes aan de Hoofdstraat, waar evt. kinderen straks gewoon in het hofje kunnen spelen en waar de groene natuur vlakbij is.



's Gravenmoer

Zegt men 's Gravenmoer, dan zegt men "groen, rust en ruimte". Deze zeer groengelegen gemeente met zijn vele weilanden, bomen, houtwallen en sloten straalt ondanks haar bewogen geschiedenis nog steeds veel rust en warmte uit. Deze streek is al in de 12^e en 13^e eeuw het strijdtoneel tussen de adel van Holland en de adel van Brabant. Het is dan een groot moeras, met her en der enkele zandverhogingen, waar zich enkele mensen hebben gevestigd. Dankzij het moeras ontstaat er een rijkdom aan turfhandel, welke zich later nog verder uitbreidt naar andere producten. Er wordt dan ook veel grond verzet en gegraven en van hieruit ontstaat dan ook de oorspronkelijke naam Des Graven Moers. Mede door de vele kanaaltjes en de handelsgeest van de mensen ontstaat er ook sterke scheepvaardij. Het is dan ook jammer, dat als gevolg van te kleine wateren de scheepvaart hier later niet verder kan groeien en omstreeks 1950 wordt de dan nog aanwezige haven gedempt. Niettemin blijft boven water staan, dat de inwoners van 's Gravenmoer zeer reislustig waren en de Nederlandse wegen en wateren goed kende en daarmee 's Gravenmoer toch goed op de kaart hebben gezet en ervoor zorgde dat hier toch een open cultuur ontstond, waar het thans nog steeds goed toeven is.

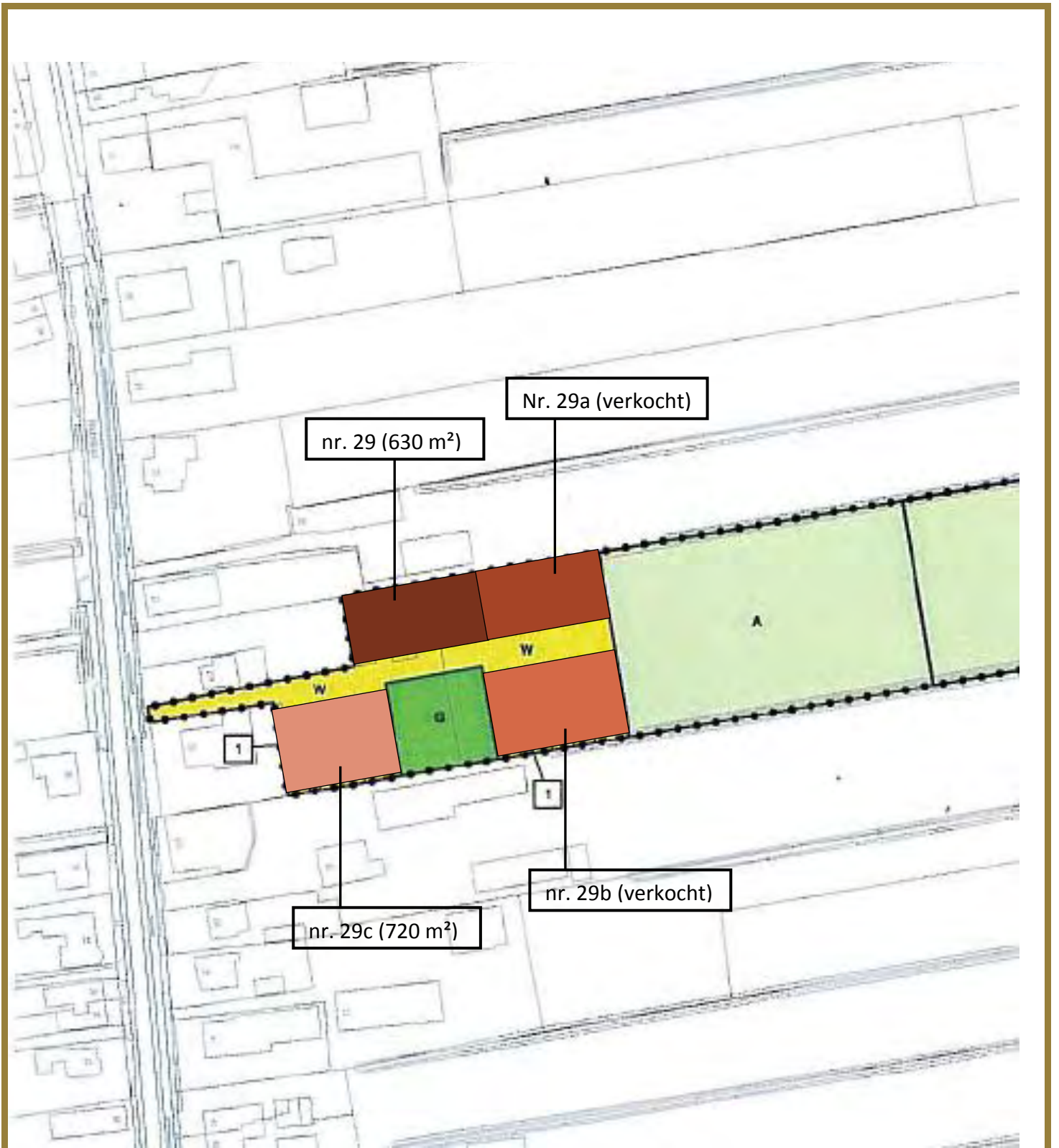
's Gravenmoer heeft met zijn inwoneraantal van ca. 2300 mensen toch een levendig dorp, waar diverse dorpsvoorzieningen aanwezig zijn, zoals twee basisscholen, een moderne supermarkt, een ambachtelijke slagerij en vele verenigingen. Op korte afstand zijn ook de plaatsen Dongen, Oosterhout, Raamsdonkveer, Tilburg en Waalwijk gelegen voor een nog ruimer aanbod aan diverse voorzieningen. De steden Breda, Antwerpen, Rotterdam Utrecht en Tilburg zijn ook snel aan te rijden middels de nabijgelegen snelwegen.





Hoofdstraat



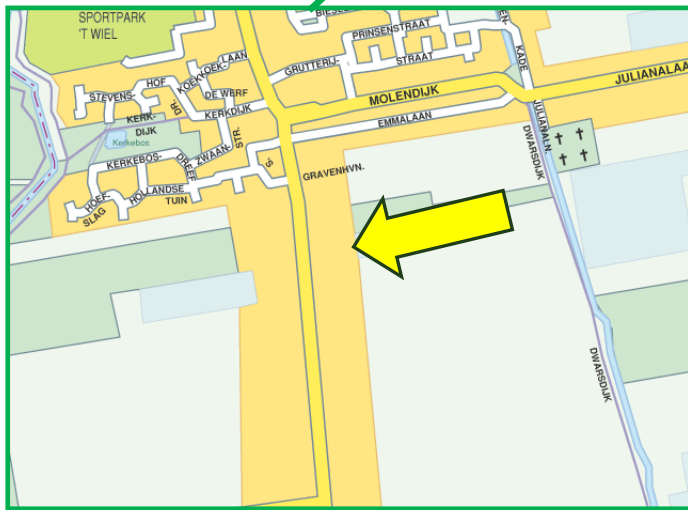
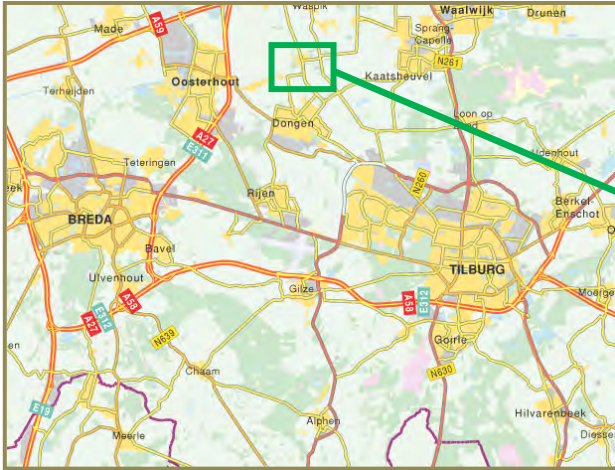


nr. 29 (630 m²)

Nr. 29a (verkocht)

nr. 29c (720 m²)

nr. 29b (verkocht)



Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
's Gravenmoer	B	2429	2 ha 07 a 60 ca
's Gravenmoer	B	2427	0 ha 00 a 99 ca

Bestemming

Per 25 april 2012 is er een bestemmingsplan "Hoofstraat 29 's Gravenmoer" geheten onherroepelijk van kracht, waarin de bouw van vier woningen wordt mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is geheel doorlopen en bezwaren hierop zijn niet meer mogelijk. Kopers kunnen dan ook per direct een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van een woning en hoeven dus geen lange procedures meer af te wachten. Het geldende bestemmingsplan is via ruimteplannen.nl te raadplegen. U kunt hiervoor ook altijd op ons kantoor terecht, danwel bij de gemeente Dongen. Overigens staat achterin deze brochure al een belangrijk deel van de regelgeving weergegeven.

Overige bijzonderheden

*

Graag maken wij een afspraak met u al dan niet op locatie om e.e.a. nader te bespreken.

*

De opgegeven maatvoering van de percelen is bij benadering vastgesteld en deze zal pas later exact vastgesteld kunnen worden.

*

In het kader van een reeds opgestarte bestemmingsplanprocedure zijn diverse onderzoeken, geweest, op de locatie zelf. Hieruit is gebleken dat er vooralsnog geen beletsel is om hier 4 woningen te bouwen. De levering van de percelen kan in overleg, maar ook per direct plaatsvinden. Het notarieel transport dient op verzoek van opdrachtgever plaats te vinden bij het notariskantoor in Dongen.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij notariskantoor Dongen ter grootte van 10% van de koopsom, alwaar ook de leveringsakte te zijner tijd gepasseerd zullen worden.

*

Evt. tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal en bevatten mogelijk afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever.

*

De eigenaar van deze bouwkevel heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons of onze opdrachtgever hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

De nutsvoorzieningen zullen allen tot op het perceel aangebracht worden, waarbij een koper verder zelf zorgt draagt voor de huisaansluitingen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zicht te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt en is vastgelegd in een schriftelijk koopakte is er geen sprake van een koopovereenkomst.

*

De prijs van de bouwkevels bedraagt voor kavel 29 € 360,- per m² en voor kavel 29c bedraagt deze € 350,- per m². Genoemde prijzen zijn excl. BTW en excl. evt. kosten van notariële leveringsakte bij notariskantoor Dongen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoofdstraat 29 's Gravenmoer van de gemeente Dongen, nummer 0716.7830.00.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0766.BP201000007-VO01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

4. paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en / of melkproductie, handel en / of de gebruiksgerichte paardenhouderij;
 5. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 2. intensieve kwekerij: de teelt in gebouwen van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, of dieren anders dan genoemd onder b3 of c.;
 3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel;
- c. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, oppervlaktematens

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 kantoor (ruimte)

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.26 mantelzorg

de hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

1.27 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.28 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.30 peil

- a. De kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt.
- b. Bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.31 voorgevel van een gebouw

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepalen het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. Indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde.
- b. Indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven.
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, natuurvriendelijke oevers en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. Binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd:
 1. Gebouwen en voorzieningen voor opslag voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde.
 2. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- b. Buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde – met uitzondering van overkappingen en voorzieningen voor opslag toegestaan.
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 175 m².
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Binnen een afstand van 50 m van gronden waar ingevolge dit plan woningen zijn toegestaan, is fruitteelt niet toegestaan.
- b. Voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water, zijn niet toegestaan.
- c. De opslag van bagger/ en grondspecie is op de onbebouwde gronden niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Beplantingen.
- b. Water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermen en bermsloten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidswallen, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. gebouwen voor nutsvoorzieningen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt ten hoogste 15 m².
- c. De bouwhoogte van het onder b bedoelde gebouw bedraagt ten hoogste 3 m.
- d. De bouwhoogte van speelvoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens bedraagt ten hoogste 6 m.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'erf': erven bij de hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel.
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, parkeervoorzieningen, achterpaden en ontsluitingen, water en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

- a. De volgende bouwwerken zijn toegestaan:
 1. Binnen een bouwvlak: hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 2. Ter plaatse van de aanduiding 'erf': aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
 3. Op de overige gronden: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
- b. Per bouwperceel mogen de gronden met de aanduiding 'erf' voor ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m².
- c. De afstand tussen niet aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m.
- d. Het aantal woningen in een bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal eenheden' aangegeven aantal.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen.
- c. De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de aanduidingen 'vrijstaand' tenminste 3 m;
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m meer dan de met de aanduiding aangegeven goothoogte.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden hoofdgebouwen met de voorzijde in de gevellijn gebouwd;
- g. Per bouwvlak mag een hoofdgebouw worden gebouwd van ten hoogste 200 m²;
- h. De maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. De afstand tot de goothoogte, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt.
 2. De bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt.
 3. De breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.
 4. De breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m.
- b. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.
- c. De voorgevel van een aan- of uitbouw en van een bijgebouw ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Aan- of uitbouw in de voortuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor de bouw van een aan- of uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw met inachtneming van het volgende:

- a. De oppervlakte van de aan- of uitbouw bedraagt ten hoogste 6 m².
- b. De goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in lid 5.2.3 aangegeven hoogten.
- c. De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste de helft van de voortuin.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Het is niet toegestaan om:
 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een hoogte van meer dan 1 m;
 2. bijgebouwen te gebruiken als woon- en werkruimten.
- b. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m².
- c. Het gebruiken van een gebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- d. Het parkeren van voertuigen of het plaatsen van objecten als aanhangwagens, boten, caravans en andere kampeermiddelen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is niet toegestaan, behoudens ter plaatse van een toegang tot een garage/berging of carport.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken logies met ontbijt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a voor het aanbieden logies met ontbijt in een woning, met in achtneming van het volgende:

- a. Er mag in maximaal 2 kamers tegelijkertijd logies worden aangeboden.
- b. Het oppervlak voor logies en ontbijt bedraagt ten hoogste 100 m².
- c. De woning is geschikt voor permanente bewoning en wordt bewoond door de hoofdbewoner(s).
- d. Er mag geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast ontstaan voor de omgeving.
- e. Er mogen slechts terughoudende reclame-uitingen worden geplaatst, neonreclame is niet toegestaan.

5.5.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder d voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw bij een woning, met in achtneming van het volgende:

- a. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is.
- b. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.
- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een indicatie-orgaan.
- d. Per woning is slechts 1 aan- of uitbouw of bijgebouw tot een maximale omvang van 80 m² als mantelzorgruimte toegestaan.
- e. Afwijken niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt.
- b. Tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt en de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste de helft van de voortuin bedraagt.
- c. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds een bevoegdheid tot afwijken kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.
- b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. Een bij een omgevingsvergunning afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Hoofdstraat 29 's Gravenmoer'.