

TE KOOP



Vrij ong., Siebengewald

2 bouwkvavels voor een vrijstaande eengezinswoning

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl





Kavel 1

Circa 946 m²

Koopsom € 295.000,- k.k.

Kavel 2

Circa 1.001 m²

Koopsom € 305.000,- k.k.

Omschrijving

LANDELIJK WONEN MET RUIMTE VOOR UW EIGEN WOONWENSEN

Aan de rand van het buitengebied van Siebengewald worden twee royale bouwkvelds aangeboden. Door de beëindiging van een agrarisch bedrijf ontstaat op deze locatie ruimte voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, passend binnen het landelijke karakter van de omgeving.

Hier woont u in alle rust, met uitzicht over de omliggende landerijen, terwijl dagelijkse voorzieningen, scholen en verenigingen in Siebengewald binnen handbereik liggen. Ook de uitvalswegen richting Gennep, Venray en Duitsland zijn uitstekend bereikbaar.

EEN ZORGVULDIG ONTWIKKELD WOONERF

Voor de locatie is een omgevingsplan vastgesteld waarin de bestemming is gewijzigd van agrarisch naar wonen. Daarbij is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing en een hoogwaardige ruimtelijke uitstraling.

Om deze kwaliteit te waarborgen gelden voor beide kvelds diverse uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen. In deze brochure zijn de belangrijkste bouw mogelijkheden en voorwaarden samengevat.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Om de kwaliteit van het landschap te waarborgen is voor de locatie een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Kopers dienen de hierin opgenomen maatregelen uit te voeren en in stand te houden, zodat de woningen optimaal worden ingepast in hun groene omgeving. De in het plan opgenomen wadi (verdiepte voorziening voor de opvang en infiltratie van hemelwater) wordt door verkoper aangelegd op zijn eigen perceel.

De beide kvelds zullen gebruik gaan maken van een aan te leggen gezamenlijke inrit. Deze wordt mandelig eigendom, waarbij de toekomstige eigenaren samen zorgdragen voor het gebruik en onderhoud.



OMGEVINGSPLAN EN AANVULLENDE INFORMATIE

In deze brochure vindt u de belangrijkste regels en het inpassingsplan uit het omgevingsplan. Het volledige omgevingsplan, inclusief alle regels, voorwaarden en bijbehorende onderzoeken, is op verzoek beschikbaar. Zo kunt u zich vooraf volledig informeren over de mogelijkheden die deze locatie biedt.

OPLEVERING

De bouwkavels worden door verkoper vrij van bebouwing en geëgaliseerd opgeleverd. Reeds uitgevoerde onderzoeken en beschikbare rapportages worden aan de koper verstrekt.

De koper draagt vervolgens zelf zorg voor onder meer:

- het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de woning;
- het aanvragen van nutsvoorzieningen en huisaansluitingen;
- eventuele aanvullende grondwerkzaamheden;
- de inrichting van het erf en de aanleg van de tuin.

WONEN ZOALS U WENST!

Op deze locatie krijgt u de kans om een eigentijdse woning te realiseren waarin duurzaamheid en wooncomfort hand in hand gaan. Door toepassing van moderne bouwmaterialen en energiezuinige technieken creëert u een comfortabele woning met lage energielasten, passend bij de landelijke omgeving en de woonwensen van de toekomst.

Bovendien kunt u de woning volledig indelen en afwerken naar uw eigen smaak en levensstijl, zodat een thuis ontstaat dat optimaal aansluit bij uw huidige én toekomstige woonwensen.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Bergen Limburg, sectie R, nummer 733.
Het perceel moet nog door het Kadaster geplipt en ingemeten worden.

SIEBENGEWALD

Siebungewald ligt, zoals de naam al doet vermoeden, dicht bij de Duitse grens, in Noord-Limburg. Het dorp telt circa 2.100 inwoners en heeft een aantal basisvoorzieningen zoals een supermarkt en basisschool. Voor meer (winkel-) voorzieningen kan men terecht in het nabijgelegen Bergen, Gennep of Boxmeer. De Duitse plaatsen Weeze en Goch liggen op circa 15 minuten, net als luchthaven Weeze. Steden Nijmegen en Venlo liggen beiden op circa 45 autominuten.

De ligging op circa 2 kilometer van het Nationaal Park De Maasduinen, met directe toegang tot bossen, heide, vennen en stuifzanden maakt het tot een fijn vertrekpunt voor wandel- en fietstochten. Aan recreatiemogelijkheden sowieso geen gebrek in deze regio, met onder andere een golfbaan, binnenzwembaden, speeltuinen, musea en een watersport-/recreatiepark (het Leukermeer) allemaal binnen handbereik.



Kavel 1

Wonen met karakter

Bouwkavel 1 biedt ruimte voor de realisatie van een bijzondere woning met een uitgesproken schuurkarakter. Deze architectuurstijl sluit aan bij de traditionele agrarische bebouwing die van oudsher in het Limburgse buitengebied voorkomt en zorgt voor een eigentijdse woning die harmonieus opgaat in het landschap.

Kenmerkend voor deze bouwstijl zijn een eenvoudige en krachtige hoofdvorm, natuurlijke materialen, een ingetogen kleurgebruik en een sobere architectonische uitstraling. De woning bestaat uit één helder bouwvolume met een lage gootlijn en een kapvorm die aansluit bij de uitstraling van een traditionele schuur. Grote glaspartijen kunnen op een stijlvolle wijze worden geïntegreerd, bijvoorbeeld in de vorm van glazen poortopeningen, waardoor een verrassend ruimtelijk en licht interieur ontstaat. Op de volgende pagina ziet u aantal sfeerbeelden van mogelijke vormen van schuurwoningen weergegeven.

Bouwmogelijkheden

Voor deze kavel gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- maximale inhoud van de woning: 1.200 m³;
- maximale goothoogte: 3,5 meter;
- de woning dient te worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 15°;
- bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- de voorgevel van de woning dient op minimaal 25 meter van de naar de weg gekeerde perceelsgrens te worden gebouwd.

Deze voorwaarden dragen bij aan een hoogwaardige ruimtelijke uitstraling en zorgen ervoor dat de woning optimaal aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving.

Perceeloppervlakte

Circa 946 m².

Het perceel moet nog worden gesplitst en ingemeten door het Kadaster. Eventuele aankoop van extra grond (aan de achterzijde van het perceel) is bespreekbaar.

Koopsom

€ 295.000,- k.k.





2.102 schuurkarakter

een bouwstijl waarbij de hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering refereren aan die van traditionele agrarische schuren in het buitengebied van Limburg. Kenmerkend zijn eenvoudige rechthoekige bouwvolumes, kapvormen zoals zadeldaken, kleinschalige en doelmatige gevelopeningen, ingetogen kleurgebruik, en sobere detaillering. Er dient sprake te zijn van een enkelvoudig volume en lage goot zonder toevoegingen zoals dakkapellen. Het gebouw mag in zijn architectuur en gevelelementen niet als woning herkenbaar zijn, dus geen stereotype woningvensters. De daglichteis vanuit het BBL kan worden bereikt via een combinatie van kleine ramen en grote poortopeningen ingevuld met glas. Bij een lage goothoogte kan daglichttoetreding worden gerealiseerd via dakvensters. Zie voor sfeerbeelden van diverse schuurkarakters, paragraaf 2.2 van de motivering van het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22K Vrij 27, Siebengewald'.



Kavel 2

Ruimte voor uw droomwoning

Op de meest zuidelijk gelegen bouwkvael krijgt u de mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren die volledig aansluit bij uw woonwensen.

Bouwmogelijkheden

Voor deze kvael gelden onder andere de volgende uitgangspunten:

- maximale inhoud van de woning: 800 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken);
- maximale goothoogte woning: 6,5 meter;
- maximale bouwhoogte woning: 10 meter;
- minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: 5 meter;
- minimale afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens: 3 meter;
- de woning dient te worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 15°;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 125 m² bedragen;
- maximale goothoogte bijbehorende bouwwerken: 3,5 meter;
- maximale bouwhoogte bijbehorende bouwwerken: 6 meter;
- bijbehorende bouwwerken dienen eveneens te worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 15°.

Deze bouwmogelijkheden bieden volop ruimte om een ruime vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren, passend binnen het landelijke karakter van de omgeving.

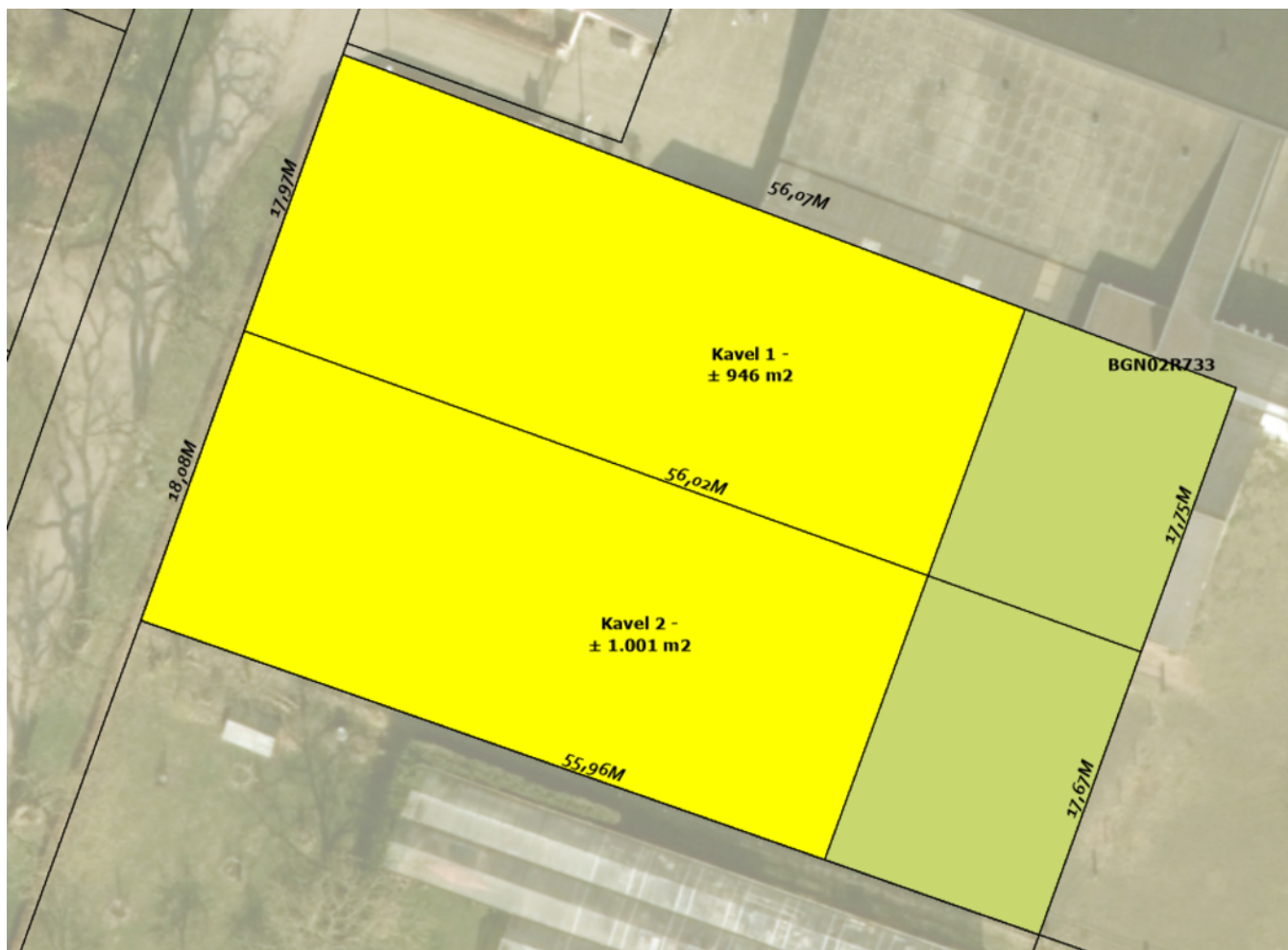
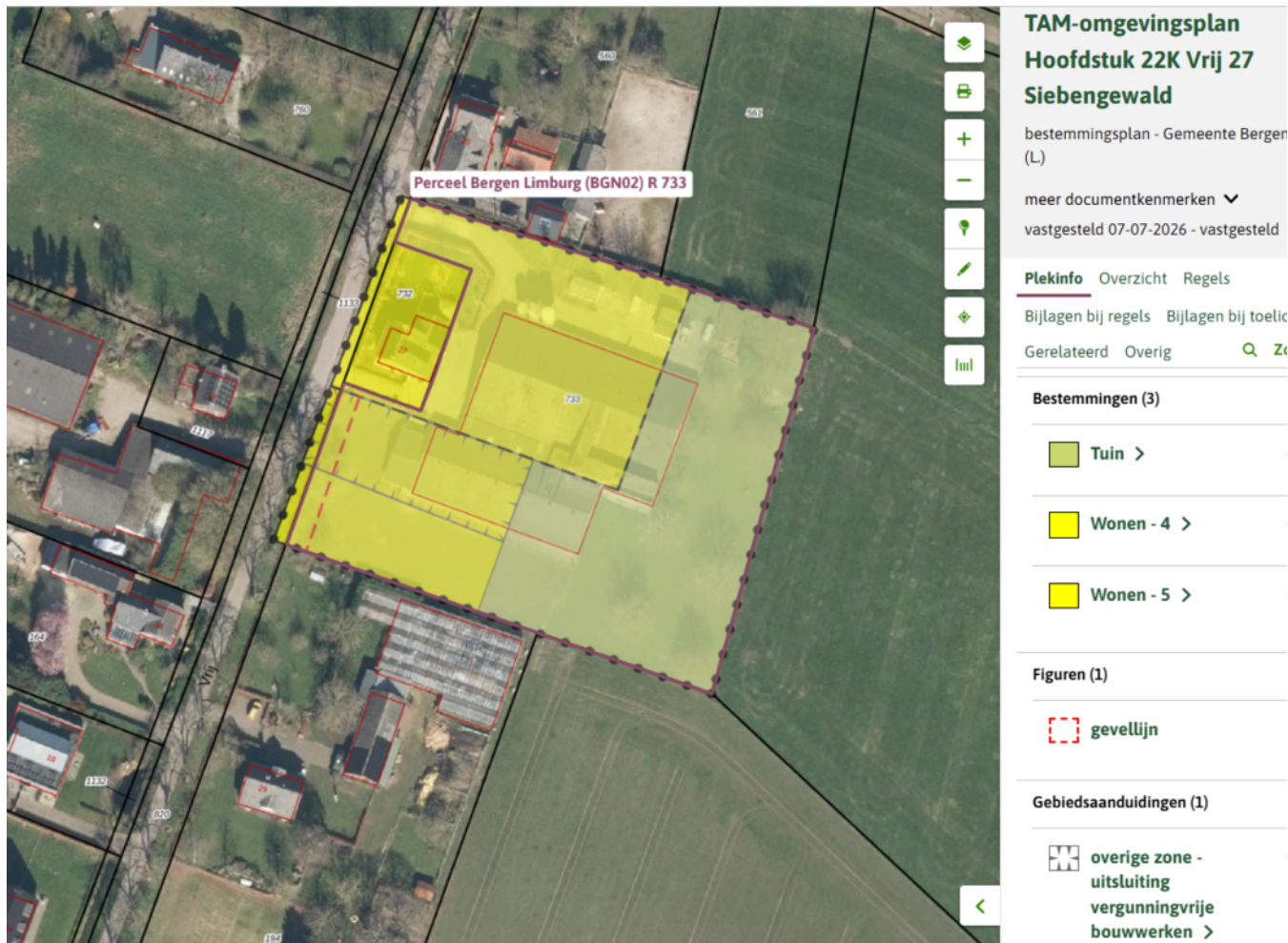
Perceeloppervlakte

Circa 1.001 m².

Het perceel moet nog worden gesplitst en ingemeten door het Kadaster. Eventuele aankoop van extra grond (aan de achterzijde van het perceel) is bespreekbaar.

Koopsom:
€ 305.000,- k.k.





Inpassingsplan

Vrij 27, Siebengewald

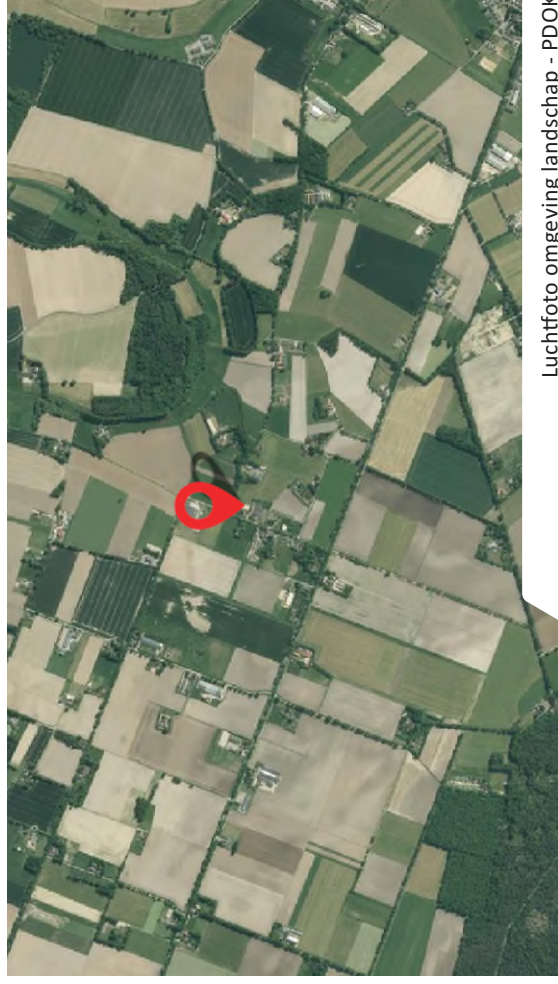
Op de locatie Vrij 27 te Siebengewald wordt een varkensbedrijf geëxploiteerd. Initiatiefnemers overwegen om het houden van varkens te beëindigen. De bedrijfsgebouwen komen dan leeg te liggen. Als gevolg van dit voornemen is gezocht naar een alternatieve invulling voor deze locatie. Mede gezien de leeftijd van initiatiefnemers is er geen voornemen om een nieuwe activiteit te starten c.q. een nieuw bedrijf op te richten. Daarom is gekeken naar de mogelijkheden voor 'wonen' op deze locatie. Gezien de ligging van de locatie in een omgeving met diverse andere woningen en een lintvormige bebouwing in de straat, kan geconcludeerd worden dat een omzetting van de functie 'agrarisch' naar de functie 'wonen' geen ondenkbare stap is op deze locatie.

De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar een reguliere burgerwoning, waarbij de mogelijk gecreëerd wordt om een loods (bijbehorende bouwwerk) van ca. 400 m² te realiseren. Op een gedeelte van het perceel wenst initiatiefnemer een tweetal nieuwe woningen te realiseren, waarmee het huidige bebouwingslint verder wordt opgevuld.

Het plangebied ligt in een open en grootschalig gebied waar de dichtheid van bebouwing varieert. Het plan gebied ligt in het enige bebouwingslint in de direct omgeving. Ten oosten van het pangebied is een kleinschaliger landschap met bebouwing verspreid over het gebied. Hier liggen woonfuncties en bedrijven door elkaar. Ten zuiden en westen is een grootschalig agrarisch landschap waar de bebouwing ver uit elkaar ligt. Naast de agrarische bedrijven zijn hier toch nog meerdere woonfuncties te vinden. Het plangebied en het bebouwingslint waar het in ligt sluit aan bij het oostelijk gelegen kleinschaliger gebied.

Het omliggend landschap is grotendeels open, er zijn weinig bosgebieden. Ten zuiden op circa 1,3 km afstand liggen bossen die aansluiten op het Nationaal park De Maasduinen en ten noorden van het plangebied bij de Duitse grens liggen kleine bosgebieden rondom de watergang Kendel. De overige opgaande beplanting in het gebied zijn bomenrijen en lanen die aan de wegenstructuur verbonden zijn en beplanting rondom de omliggende bebouwing.

Binnen het plangebied zelf staan verschillende solitaire bomen of boomgroepen. De meeste hiervan staan aan de achterzijde/oostzijde van het plangebied. Ook rondom de woning en aan de straat staan verschillende kleine bomen, dit zijn veelal uitheemse of cultivar soorten. Tot slot loopt er een uitgebreide hagen structuur aan de straatzijde van het plangebied en rondom de woning.



Luchtfoto omgeving landschap - PDOK



Luchtfoto omgeving plangebied - PDOK

Landschapstype

Het plangebied valt volgens gemeente Bergen binnen het landschapstype 'Leege Heide'. Dit gebied kenmerkt zich met grootschalige landbouwontginningen met een grootmazig stelsel van lanen van zomereik, oude ontginningen en gehuchten bij Siebengewald: Flieray, Vrij (langs de Kendel) met houtwallen met eikenhakhout (en andere soorten als berk, hultst) en Lakei en Groote Horst met enkel erfbeplantingen. Verder "Duitse" erfbeplantingen met sparren. Relatief veel vrijkomende agrarische bebouwing, maar weinig veranderd. Meanderend aangelegde bovenloop van de Eckeltse Beek. Heerenven met bijzondere natuurwaarden. Ontwikkeling van grootschalige intensieve veehouderijen in LOG, tot nu toe introvert qua vorm, kleurstelling en beplanting.

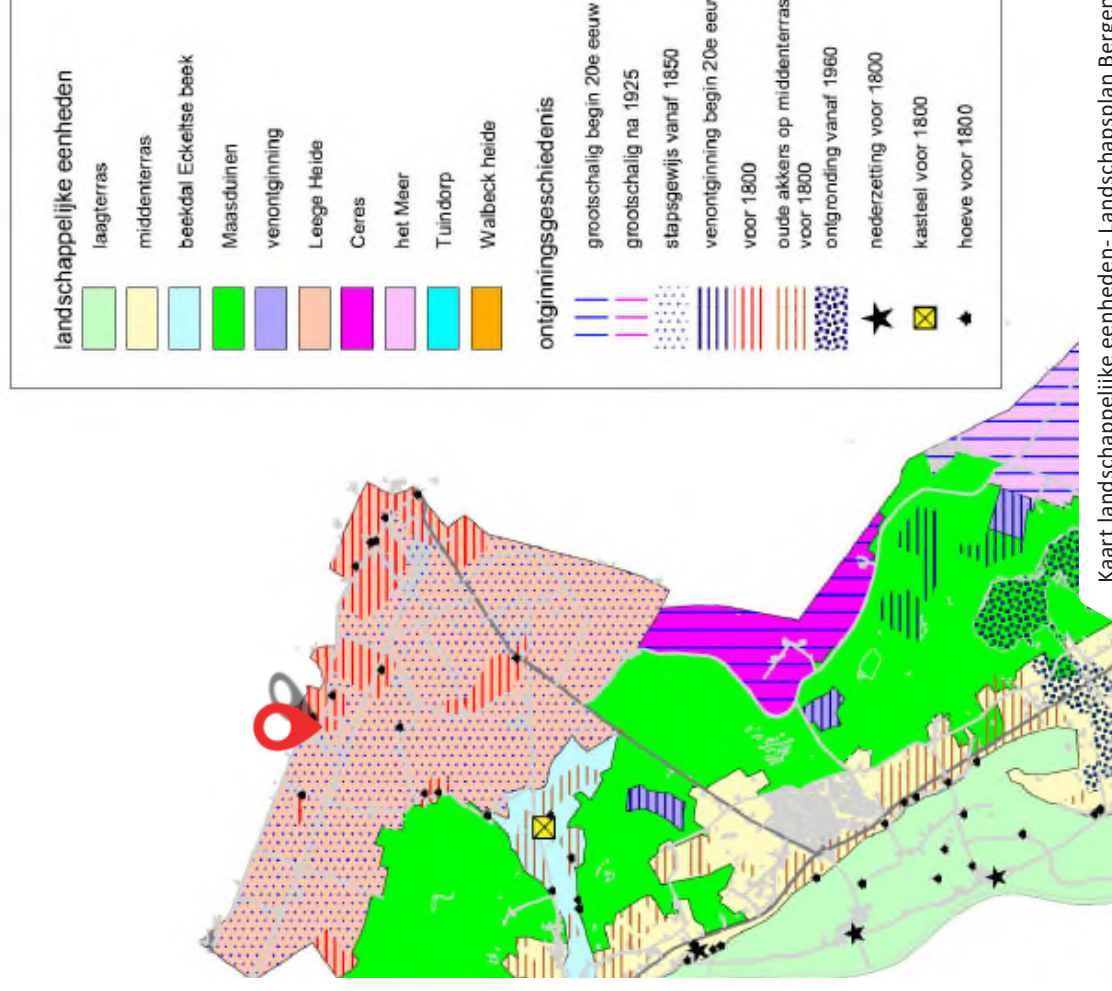
Vrijkomende agrarische bebouwing inpassen met:

- Sparren,
- Boerenbongerdjes of
- Meidoorn- of beukenhagen (geen haagbeuk)
- Vrijstaande inheemse bomen of grote vruchtbomen.

Het landschap wat omschreven wordt door de gemeente is een jonge of oude heide ontginning. Een grootschalig en open landschap met bomenrijen of lanen aan de ontginningsswegen. Dit landschap wordt voornamelijk ingezet voor landbouw. Als er gekeken wordt naar het landschap en historische kaarten is het ook een combinatie van jonge en oude heide ontginningen. De percelen van een jonge heide ontginning bestaand uit een strak raster van rechte wegen en kavels. In een oude heideontginning hebben ze een meer organische vorm waar het voormalige landschap nog deels in terug is te zien. Deze twee verkelingsstructuren wisselen elkaar af.

In dit landschapstype worden over het algemeen grote en rechte landschapselementen toegepast die het landschap indelen in verschillende kamers. Deze elementen worden ook doorgetrokken om agrarische bedrijven om een robuuste inpassing te creëren.

Het plangebied zelf ligt in een bebouwingscluster. Dergelijke bebouwingsclusters passen niet bij een jonge heide ontginning. Op historische kaarten val te zien dat dit deel van het landschap ook behoort tot de eerste ontgonnen delen en daarmee meer kenmerken van de oude heideontginning heeft. Op de gemeente kaart met landschappelijke eenheden staat ook dat het plangebied in of in de buurt van een gebied ligt dat voor 1800 is ontgonnen.



Inpassingsplan

Er is samen met de provincie en gemeente gekeken naar een geschikte indeling voor de nieuwe woningen. Hierbij is rekening gehouden met de afstand tussen de woningen binnen het bebouwingslint. Het plangebied sluit hierbij aan door één van de nieuwe woningen dicht bij de weg te bouwen en de andere verder achter op het perceel te plaatsen. Daarnaast zal de achter gelegen woning als schuurwoning worden gerealiseerd om de gewenste uitstraling van het plangebied te versterken.

Het doel van het inpassingsplan is om de drie woningen van elkaar te scheiden en te verbinden met het omliggend gebied. Het landschapsplan van de gemeente bergen geeft aan dat het bij een VAB woning de voorkeur geeft aan beuken of meidoornhagen. Binnen het plangebied zijn reeds beukhagen gelegen. Deze structuur wordt uitgebreid en dienen als scheiding tussen de drie woningen.

De bestaande bomen aan de oostzijde van het plangebied worden opgenomen in het inpassingsplan om de achterzijde van de woningen aan te kleden met opgaand groen. De overige zijden van het plangebied liggen grotendeels uit het zicht vanuit het omliggende landschap door de overige aanwezige bebouwing en bomenrij aan de straat.

De gemeente geeft aan dat biodiversiteit hoog in het vaandel heeft staan. Om de biodiversiteit binnen het plangebied te bevorderen wordt de hemelwaterberging voorzien van flauwe taluds, deze hebben een hogere ecologische waarden van steile taluds. Daarnaast wordt aangeraden om het gras in en rondom de hemelwaterberging in hooilandbeheer te maaien. Dit in combinatie met de reeds aanwezige bomen vormen een zeer geschikte locatie waar insecten en kleine vogels en zoogdieren kunnen verblijven en foerageren.

Hemelwaterberging

Het hemelwater dat binnen het plangebied valt dient ook binnen het gebied geborgen en geïnfilteerd te worden. Waterschap Limburg stelt de eis dat de infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

Binnen het plangebied komt circa 1.300m² aan verharding, bij de bestaande woning komt circa 700m² aan verharding en bij de twee nieuwe woningen is rekening gehouden met 300m² aan verharding per woning. Dit betekent dat er 130m³ aan hemelwaterberging dient te komen. Volgens informatie van Geologische dienst Nederland ligt de GHG binnen het plangebied op 0,41m. De K-waarde ligt volgens kaartmateriaal van waterschap Limburg tussen de 1,5 en 10m/d. Dit betekent dat de GHG de beperkende factor is voor de diepte van de waterberging.

Met een oppervlak van 500m² (30 x 17m), een diepte van 0,4m en taluds van 1:5 komt de capaciteit van de berging uit op circa 160m³. Dit zorgt voor een overcapaciteit van circa 30m³. Dit is gedaan omdat de exacte hoeveelheid verharding die wordt aangelegd bij de nieuwe woningen nog niet vast staat. Naast de bergingscapaciteit heeft de waterberging met een oppervlak van 500m² een infiltratiecapaciteit van 750 tot 5.000m³ per dag.

Beheer

Beukenhagen kunnen het beste tussen half november en eind april worden geplant voor dat de sapstroom op gang komt. Voer zo nodig grondverbetering uit bij de plantgaten. Geef gedurende twee jaar de planten ruim voldoende water. Om een dichte haag te krijgen verdient het aanbeveling om direct na het planten zowel de boven- als zijkant te snoeien. Dit stimuleert de vertakking waardoor een volle haag ontstaat.

Laat de haag elk jaar iets hoger worden tot de gewenste hoogte is bereikt. De eerste jaren na aanplant kan het beste tweemaal per jaar worden geknipt, waarvan de eerste keer vóór de langste dag (de haag heeft dan de kans om nog nieuwe loten te vormen) en de tweede keer rond 1 oktober. Na enkele jaren heeft het de voorkeur om slechts één keer per jaar de haag in het vroege voorjaar te snoeien. Jaarlijkse snoei garandeert het behoud van de vorm van de haag en stimuleert verdichting. Snoeiwerkzaamheden dienen vermeden te worden tijdens felle zon en nachtvorst om schade aan de haag te voorkomen.

Bij de aanplant van bomen wordt aangeraden het plaatsen van boompalen en banden sterk aangeraden om jonge bomen recht te houden. Bovendien zorgen boompalen ervoor dat wortels niet bewegen en zich beter kunnen ontwikkelen. De boombanden dienen jaarlijks te worden gecontroleerd en eventueel ruimer worden gezet om insnoeren te voorkomen. Slechte boompalen indien nodig vervangen. Na 5 groeiseizoenen kunnen de boompaal en band worden verwijderd.

Om de vorm van de boom niet te beschadigen wordt er zo min mogelijk gesnoeid. Indien nodig kan gekozen worden om de boom op te kronen. Verder is alleen begeleidingssnoei bij overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties noodzakelijk.

Het kappen en/of snoeien van bomen en struiken tijdens het broedseizoen, is in strijd met hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zodra er daadwerkelijk een vogel broedt in de betreffende boom of struik. Dit broedseizoen loopt over het algemeen van maart tot augustus, maar ook buiten deze periode kunnen snoei- en kapwerkzaamheden in strijd zijn met hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bijvoorbeeld wanneer er een jaar rond beschermd nest aanwezig is of een vogel broedt buiten het broedseizoen. Belangrijk is dan ook om altijd voorafgaand aan de werkzaamheden te controleren of eerdergenoemde situaties niet aan de orde zijn.

Sortiment

Latijnse naam

Beukenhagen

Fagus sylvatica

Nederlandse naam

Beuk

Maat

80/100

Aantal

2035

* Beplanting wordt meegenomen in de landschappelijke inpassing

Bestaande Bomen (uitheems en cultivars), worden niet meegenomen in inpassingsplan

Beukenhagen *

Gesitueerd aan de randen van de kavels

Afmetingen: 339m lang, 1 tot 2m hoog, 0,5m breed

Zie sortimentslijst, aanplant in dubbele rij 6st/m1

Bestaande woning

2 nieuw te bouwen woningen
Woning schuur combinatie met gedeelde oprit

Nieuwe bijgebouw, garage/berging t.b.v. privégebruik o.a. oldtimers en caravan opslag. Maximaal 400m².
Circa 8 bomen worden verwijderd voor de bouw.

Hemelwaterberging

Gesitueerd aan achterzijde plangebied

Bergingseis waterschap 100mm/m²

GHG 0,41 K-waarde 1,5 - 10

Verhard oppervlak: circa 1.300m², minimale capaciteit 130m³

Afmetingen: oppervlakte 500m², diepte 0,4m, taluds 1:5

Capaciteit: 160m³

Bestaande solitaire bomen *

Gesitueerd aan achterzijde plangebied

9 stuks

vanbuiten.



een *frisse* blik op advies

Inrichtingsplan 028-10-2025

Vrij 27, Siebengewald



Schaal 1:1000 (A3-formaat)

LET OP: De onderstaande bouwregels zijn afkomstig uit TAM-omgevingsplan voor Vrij 27 te Siebengewald van de gemeente Bergen (L). Het volledige omgevingsplan is te raadplegen via het Omgevingsloket of zenden wij u op verzoek toe. Wij raden u aan om een deskundige te raadplegen voor een beoordeling van de mogelijkheden om uw woonwensen te realiseren.

Artikel 4 Tuin

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0893.TOP25006H22KVR27-VA01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin.

4.2 Functieomschrijving Tuin

4.2.1 Algemeen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin heeft de volgende functies:

- a. beplanting zoals gras, bloemen, struiken en bomen;
- b. paden en verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. vijvers, sloten waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. landschappelijke inpassing en instandhouding;
- f. erf- en terreinafscheidingen of hekwerken met een maximale hoogte van 1,5 m, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen of hekwerken dienen te bestaan uit een open constructie.

4.3 Gebruiksactiviteit

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die: niet ten dienste staat van de in [subsubparagraaf 4.2.1](#) genoemde functies van de gronden.

4.4 Bouwactiviteiten

4.4.1 Algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in [subsubparagraaf 4.2.1](#).

4.4.2 Specifiek Beoordelingsregels

- a. Bouwwerken buiten het bouwvlak – gebouwen
Gebouwen en overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen – 4 (NB: geldt voor kavel 2)

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0893.TOP25006H22KVR27-VA01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen – 4.

5.2 Functieomschrijving Wonen – 4

5.2.1 Algemeen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen – 4 heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- c. aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- d. erven en tuinen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. paden en wegen;
- g. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 22K.1 bij deze regels opgenomen Kaart Cultuurhistorische waarden en omschreven in de in de bijlagen 22K.1a en 22K.1b bij deze regels opgenomen Tabel Cultuurhistorische waarden.

5.2.2 Nadere detaillering

- a. Aantal woningen en soort woningen
Per functievak binnen de functie 'Wonen – 4' is maximaal één woning toegestaan.
- b. Aan-huis-verbonden bedrijf
 1. Een aan-huis-verbonden bedrijf/ beroep als bedoeld in [subsubparagraaf 5.2.1](#) onder b en c is bedrijf/beroep uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 22K.4 aan de regels is toegevoegd.
 2. Het maximum oppervlak van een aan-huis-gebonden bedrijf/beroep als bedoeld in [subsubparagraaf 5.2.1](#) onder b en c bedraagt 60 m² en dient qua aard en uitstraling ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

5.3 Gebruiksactiviteit

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die: niet ten dienste staat van de in [subsubparagraaf 5.2.1](#) genoemde functies van gronden; en niet in overeenstemming is met de in [subsubparagraaf 5.2.2](#) opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

5.4 Bouwactiviteit

5.4.1 Algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in [artikel 5 lid 2](#) en als voldaan wordt aan de voorwaardelijke bepalingen in [artikel 11](#).

5.4.2 Beoordelingsregels

a. Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. per functievak is maximaal één woning toegestaan, indien een bouwvlak is opgenomen dient de woning in het bouwvlak te zijn gesitueerd;
2. de inhoud van een woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m³, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval die bestaande vergunde inhoud als maximum geldt;
3. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6,5 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval die bestaande vergunde goothoogte als maximum geldt;
4. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval die bestaande vergunde bouwhoogte als maximum geldt;
5. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
6. de woning moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;
7. in geval van herbouw dient het aantal woningen gelijk te blijven en dient de woning op dezelfde locatie te worden terug gebouwd;
8. in geval van nieuwbouw dient de voorgevel van een woning te worden gebouwd op minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van het locatievlak;

b. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 125 m² met dien verstande dat:
 - indien sprake is van de aanduiding 'maximum bijbehorende bouwwerken m²', de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 400 m² mag bedragen;
2. bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden opgericht;
3. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
4. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
5. de bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;
6. voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
 - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag, aanvullend op de oppervlakte zoals bepaald in [subsubparagraaf 5.4.2 sub b onder 1](#), niet meer bedragen dan 30 m²;
 - de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 4 m;

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;

2. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
3. Voor overkappingen gelden dezelfde regels zoals opgenomen in [subsubparagraaf 5.4.2 sub b onder 6](#) ;
4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde zonnepanelen, mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.4.3 Maatwerkvoorschrift

Bij maatwerkvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van :

- a. Tegenprestaties gericht op verbetering van gebiedskwaliteit;
- b. De situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- c. De aard, hoogte, en situering van erfafscheidingen;
- d. Voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. De aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.5 Afwijken van de beoordelingsregels

5.5.1 Vergroten woning en bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van [subsubparagraaf 5.4.2 sub a](#) en [subsubparagraaf 5.4.2 sub b](#) voor het vergroten van de inhoud van een woning en/of het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mits:
 1. het locatievlak dat is aangewezen als 'Wonen' voor ten hoogste 20% wordt bebouwd, tot een absoluut maximum van 1.000 m²;
 2. de verruiming van de bouwmogelijkheden aanvaardbaar is uit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;
 3. sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de verruiming van de bouwmogelijkheden, waarvoor geldt dat:
 - ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;
 - het inrichtingsplan dient te voldoen aan het keuzemenu voor ontwerpprincipes cultuurhistorische waarden en landschapselementen zoals opgenomen in de bijlage 22K.2 bij deze regels;
 - burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.
 4. de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;
 5. de verruiming van de bouwmogelijkheden vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
 6. de verruiming van de bouwmogelijkheden niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;
 7. de natuurlijke waarden niet worden aangetast;
 8. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

b. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder 1, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid 1.

5.5.2 Verkleining afstand tot zijdelingse perceelsgrens

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van [subsubparagraaf 5.4.2 sub a onder 5](#) om het bouwen van hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
 2. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
 3. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
 4. voldaan wordt aan de bepalingen in het Besluit kwaliteit leefomgeving op het gebied van geluidhinder.
- b. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder 1, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid 1.

5.5.3 Bouwen voor de voorgevelrooilijn

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van [subsubparagraaf 5.4.2 sub b onder 2](#) om het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn toe te staan, mits:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
 2. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
 3. ten behoeve van de beoordeling van de stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid en landschappelijke waarde, advies kan worden ingewonnen bij de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit;
 4. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
 5. voldaan wordt aan de bepalingen in het Besluit kwaliteit leefomgeving op het gebied van geluidhinder.
- b. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder 1, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid 1.

5.5.4 Zonnepanelen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van [subsubparagraaf 5.4.2 sub c](#) om het bouwen van zonnepanelen bij de woning toe te staan, mits:
 1. het gaat om grondgebonden zonnepanelen binnen de gebieden die zijn aangemerkt als zone 2 en 3 zoals opgenomen op de in bijlage 22K.5 bij deze regels opgenomen 'geschiktheidskaart zonne- en windenergie Bergen' dan wel diens rechtsgeldige opvolger;
 2. wordt aangetoond dat de zonnepanelen niet op het dak kunnen worden geplaatst vanwege de constructie of beschikbare ruimte;
 3. de oppervlakte aan zonnepanelen niet meer bedraagt dan noodzakelijk om in de eigen energiebehoefte te voorzien;
 4. wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing;
 5. er geen hinder ontstaat voor nabijgelegen woningen en het verkeer.
2. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder 1, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid 1.

5.6 Omgevingsplanactiviteit

5.6.1 Aan-huis-verbonden bedrijf en nevenactiviteiten

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te oefenen:

1. aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 22K.4 bij deze regels is gevoegd, dan wel een bedrijf dat gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan deze bedrijfsactiviteiten;
2. een ondergeschikte nevenactiviteit in de zin van een bed & breakfast;
- b. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. een en ander uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 3. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 4. het een nevenactiviteit betreft en de woonfunctie de overheersende functie blijft;
 5. geen beperking ontstaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven en woningen;
 6. de oppervlakte die voor alle nevenactiviteiten tezamen wordt benut, mag maximaal 30% van het totale oppervlak van de gebouwen bedragen;
 7. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
 8. er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 9. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 10. geen buitenopslag en/of buitenstalling plaatsvindt;
 11. voor bed & breakfast gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - er is geen sprake van zelfstandige ruimten/units met eigen keukenblok;
 - er is een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor het nuttigen van het ontbijt;
 - degene die gebruik maakt van de hoofdbestemming, is ook degene die de bed & breakfast exploiteert;
 - het aantal kamers bedraagt maximaal 3 en het aantal bedden binnen de voorziening bedraagt maximaal 6;
 - de maximale oppervlakte van een kamer bedraagt 50 m²;
 - de bed & breakfast mag worden opgericht in het hoofdgebouw of een bestaand bijbehorend bouwwerk.

Artikel 6 Wonen – 5 (Nb: geldt voor kavel 1)

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0893.TOP25006H22KVR27-VA01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen – 5.

6.2 Functieomschrijving Wonen – 5

6.2.1 Algemeen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen – 5 heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw;
- c. aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw;
- d. erven en tuinen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. paden en wegen;
- g. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 22K.1 bij deze regels opgenomen Kaart Cultuurhistorische waarden en omschreven in de in de bijlagen 22K.1a en 22K.1b bij deze regels opgenomen Tabel Cultuurhistorische waarden.

6.2.2 Nadere detaillering

- a. Aantal woningen en soort woningen
Per functievak binnen de functie 'Wonen – 5' is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat:
 1. Het een woning met schuurkarakter betreft, zoals ook gedefinieerd in artikel 2.102;
- b. Aan-huis-verbonden bedrijf
 1. Een aan-huis-verbonden bedrijf/ beroep als bedoeld in [subsubparagraaf 6.2.1](#) onder b en c is bedrijf/beroep uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 22K.4 aan de regels is toegevoegd.
 1. Het maximum oppervlak van een aan-huis-gebonden bedrijf/beroep als bedoeld in [subsubparagraaf 6.2.1](#) onder b en c bedraagt 60 m² en dient qua aard en uitstraling ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

6.3 Gebruiksactiviteit

6.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die:

- a. niet ten dienste staat van de in [subsubparagraaf 6.2.1](#) genoemde functies van gronden; en
- b. niet in overeenstemming is met de in [subsubparagraaf 6.2.2](#) opgenomen nadere regels over het gebruik van gronden en bouwwerken.

6.4 Bouwactiviteit

6.4.1 Algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in [artikel 6 lid 2](#) en als voldaan wordt aan de voorwaardelijke bepalingen in [artikel 11](#).

6.4.2 Beoordelingsregels

a. Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken mag uitsluitend bestaan uit een enkelvoudig volume, waarbij het maximale volume niet meer mag bedragen dan 1.200 m³;
2. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
3. de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15 graden;
4. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de Kwaliteitscommissie t.b.v. de beoordeling van het bouwplan;
5. in geval van herbouw dient het aantal woningen gelijk te blijven en dient de woning op dezelfde locatie te worden terug gebouwd;
6. in geval van nieuwbouw dient de voorgevel van een woning achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, op minimaal 25 m afstand van de naar de weg gekeerde perceelsgrens van het locatievlak;

b. Bijbehorende bouwwerken

Op een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen – 5 zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen – 5 zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van;

1. erf- en terreinafscheidingen of hekwerken met een maximale hoogte van 1,5 m, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen of hekwerken dienen te bestaan uit een open constructie;
2. grondgebonden zonnepanelen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden van [subsubparagraaf 6.5.1 sub a onder 1](#).

d. Uitsluiting vergunningvrije bouwwerken

1. Voor gronden met de gebiedsaanduiding 'Uitsluiting vergunningvrije bouwwerken' geldt dat zij geen deel uitmaken van een gebouwerf als bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
2. Het is verboden deze gronden in te richten of te gebruiken als gebouwerf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw, met dien verstande dat gebruik als tuin wel is toegestaan;
3. Als gevolg hiervan zijn op deze gronden de vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving niet toegestaan;
4. De bouw van een hoofdgebouw, zijnde een woning met een schuurkarakter, blijft hierbij mogelijk.

6.5 Afwijken van de beoordelingsregels

6.5.1 Zonnepanelen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van [subsubparagraaf 6.4.2 sub c](#) om het bouwen van zonnepanelen bij de woning toe te staan, mits:
 1. het gaat om grondgebonden zonnepanelen binnen de gebieden die zijn aangemerkt als zone 2 en 3 zoals opgenomen op de in bijlage 22K.5 bij deze regels opgenomen 'geschiktheidskaart zonne- en windenergie Bergen' dan wel diens rechtsgeldige opvolger;
 2. wordt aangetoond dat de zonnepanelen niet op het dak kunnen worden geplaatst vanwege de constructie of beschikbare ruimte;
 3. de oppervlakte aan zonnepanelen niet meer bedraagt dan noodzakelijk om in de eigen energiebehoefte te voorzien;
 4. wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing;
 5. er geen hinder ontstaat voor nabijgelegen woningen en het verkeer.
- b. Indien de aanvrager in zijn aanvraag een beroep doet op het bepaalde onder 1, overlegt de aanvrager de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling in lid 1.

6.6 Omgevingsplanactiviteit

6.6.1 Aan-huis-verbonden bedrijf en nevenactiviteiten

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te oefenen:
 1. aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 22K.4 bij deze regels is gevoegd, dan wel een bedrijf dat gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan deze bedrijfsactiviteiten;
 2. een ondergeschikte nevenactiviteit in de zin van een bed & breakfast;
- b. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. een en ander uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 3. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 4. het een nevenactiviteit betreft en de woonfunctie de overheersende functie blijft;
 5. geen beperking ontstaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven en woningen;
 6. de oppervlakte die voor alle nevenactiviteiten tezamen wordt benut, mag maximaal 30% van het totale oppervlak van de gebouwen bedragen;
 7. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
 8. er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
 9. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 10. geen buitenopslag en/of buitenstalling plaatsvindt;
 11. voor bed & breakfast gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - er is geen sprake van zelfstandige ruimten/units met eigen keukenblok;
 - er is een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor het nuttigen van het ontbijt;
 - degene die gebruik maakt van de hoofdbestemming, is ook degene die de bed & breakfast exploiteert;

- het aantal kamers bedraagt maximaal 3 en het aantal bedden binnen de voorziening bedraagt maximaal 6;
- de maximale oppervlakte van een kamer bedraagt 50 m²;
- de bed & breakfast mag worden opgericht in het hoofdgebouw of een bestaand bijbehorend bouwwerk.

Artikel 7 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0893.TOP25006H22KVR27-VA01.

Artikel 8 Aanvraagvereisten

- a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan gemeente Bergen (L), zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 1. het bepaalde in artikel 22.284 van het omgevingsplan gemeente Bergen (L) van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
 2. het bepaalde in artikel 22.286 van het omgevingsplan gemeente Bergen (L) van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Bouwactiviteit – algemeen

10.1 Ondergronds bouwen – algemeen

10.1.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; indien geen bouwvlak is opgenomen, dan zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw;
2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;

3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

10.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in [subsubparagraaf 10.1.2 sub c](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,5 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.1.4 Zwembaden

Op een bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrens;
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 50 m² bedragen;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

10.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden. De aanleg van een waterhuishoudkundige voorziening dient op eigen terrein plaats te vinden en in stand te worden gehouden.

10.3 Parkeren

10.3.1 Beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan Bergen (L) wordt voor een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, alleen verleend, indien op het bijbehorende bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen of de nadien gewijzigde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden ten tijde van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 van het omgevingsplan Bergen (L).

10.3.2 Afwijken beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van het omgevingsplan Bergen (L) te verlenen in afwijking van [subsubparagraaf 10.3.1](#) indien:

- a. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
- b. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 2. de woon- en leefsituatie.

Artikel 11 Gebruiksactiviteiten – algemeen

11.1 Verboden gebruik

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als coffeeshop;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval;
- e. het in pandig of in de openlucht opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen;
- f. het in pandig of in de openlucht opslaan en/of opgeslagen houden van goederen;
- g. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor tijdelijke of permanente bewoning;
- h. het innemen van een ligplaats met een vaartuig, waarbij ter plaatse sprake is van horeca-activiteiten, of met een vaartuig dat gebruikt wordt ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie.
- i.

11.2 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke bepaling)

Voor de hierna genoemde locatie is het gebruik van de toegevoegde bouw- en/of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende omgevingsplan, zoals dat gold op de datum van het besluit over het inpassingsplan zoals opgenomen in de tabel landschappelijke inpassing bij deze regels, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een landschappelijke inpassing en/of van sloop van bebouwing overeenkomstig het inpassingsplan zoals genoemd in de tabel landschappelijke inpassing bij deze regels, waarbij het volgende in acht moet worden genomen:

- a. De inpassing wordt gerealiseerd overeenkomstig het inpassingsplan en uiterlijk op de datum genoemd in de volgende tabel en wordt vervolgens in stand gehouden;

Tabel landschappelijke inpassing

Locatie/adres	Datum wijzigingsbesluit omgevingsplan	Landschappelijk inpassingsplan	Dient te zijn gerealiseerd op
Vrij 27, 5853EJ te Siebengewald	7 juli 2026	Inpassing dient te geschieden overeenkomstig het inpassingsplan, zoals bij deze regels gevoegd als bijlage 22K.3	2 jaar na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan 'Vrij 27 Siebengewald'.

11.3 Uitvoeren bodemonderzoek (voorwaardelijke bepaling)

Voor de hierna genoemde locatie is het gebruik van de toegevoegde bouw- en/of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende omgevingsplan, zoals dat gold op de datum van het besluit over het wijzigen van het omgevingsplan op onderstaande locatie, zoals opgenomen in de tabel bodemonderzoek bij deze regels, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede bodemkwaliteit, ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat, waarbij het volgende in acht moet worden genomen:

- a. Voorafgaand aan de sloop wordt een inventariserend bodemonderzoek conform NEN5707 uitgevoerd;
- b. Na de sloop, en voor de bouw van de nieuwe woningen incl. bijbehorende bouwwerken, dient een eindonderzoek naar de bodemkwaliteit te worden uitgevoerd, conform NEN5740.

Tabel bodemonderzoek

Locatie/adres	Datum wijzigingsbesluit omgevingsplan	Asbest inventariserend onderzoek (NEN5707)	Eindonderzoek bodemkwaliteit (NEN5740)
Vrij 27, 5853EJ te Siebengewald	7 juli 2026	Dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsbebouwing ter plaatse.	Dient te worden uitgevoerd na de sloop en voor de bouw van de nieuw woningen incl. bijbehorende bouwwerken.

Artikel 12 Afwijken – algemeen

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 met betrekking tot:

- a. de in de regels gegeven (inhouds-)maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels, en toestaan dat het locatievlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c. de regels ten aanzien van de dakhelling van de kap van gebouwen, indien het stedenbouwkundig beeld zich hiervoor leent ten behoeve van een bijzonder gebouw;
- d. de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 65 m boven NAP, onder de voorwaarden dat:
 - deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
 2. ten behoeve van speelvoorzieningen, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 10 m;
 3. ten behoeve van de bouw van andere overige bouwwerken tot 8 m;
- e. de situering en de begrenzing van bouwpercelen dan wel locatievlakken of functievlakken indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de ingekomen aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een plan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

- f. het gebruiken van bouwwerken en gronden, waarop krachtens de regels van dit omgevingsplan niet mag worden gebouwd, ten behoeve van de realisering van voorzieningen voor duurzame energieopwekking, zoals passieve, actieve en fotovoltaïsche zonne-energie en kleinschalige windmolens, waarbij geldt dat:
1. de energieopwekking voor eigen gebruik is;
 2. de voorzieningen voor duurzame-energieopwekking worden opgericht binnen een zone van maximaal 100 m aansluitend aan een agrarisch locatievlak dan wel het functievak 'Wonen';
 3. de bouwhoogte van windmolens maximaal 15 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige voorzieningen voor duurzame-energieopwekking maximaal 5 m mag bedragen;
 5. grondgebonden zonnepanelen uitsluitend zijn toestaan binnen de gebieden die zijn aangemerkt als zone 2 en 3 zoals opgenomen op de in bijlage 22K.5 bij deze regels opgenomen 'geschiktheidskaart zonne- en windenergie Bergen' danwel diens rechtsgeldige opvolger;
 6. windmolens dienen te worden uitgeschakeld bij een snelheid van < 6 m/s;
 7. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de belangen van omwonenden;
 8. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

12.2 Aanvulling voor functie 'Wonen – 5'

De afwijkingen zoals genoemd in [artikel 12 lid 1](#) onder a, b, c en d, kunnen niet worden toegepast op gronden welke zijn aangewezen als 'Wonen – 5'.

12.3 Afwijkingsregels met nadere beoordeling

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 12 lid 2](#) en staan een gewijzigde landschappelijke inpassing toe, onder de voorwaarden dat:

- a. er sprake is van gewijzigde omstandigheden die aanleiding geven tot een aangepaste landschappelijke inpassing;
- b. de gewijzigde landschappelijke inpassing tenminste een gelijkwaardige landschappelijke kwaliteit waarborgt als het inpassingsplan 'Vrij 27, Siebengewald' d.d. 28 oktober 2025;
- c. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [subsubparagraaf 13.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [subsubparagraaf 13.1.1](#) met maximaal 10 %.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [subsubparagraaf 13.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in [subsubparagraaf 13.2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [subsubparagraaf 13.2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in [subsubparagraaf 13.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan.

Contact

Voor informatie neemt u contact op met:

Thijs Selten, 06 - 57 644 988

Disclaimer

Deze informatie is door ons uiteraard zorgvuldig samengesteld. Maashuys Vastgoed en Advies BV aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend moeten worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper, uit openbare bronnen en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle prijzen zijn kosten koper tenzij anders vermeld.

Op al onze activiteiten zijn de voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van onroerend goed een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf gedegen onderzoek moet verrichten naar alle aspecten die (voor hem) van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een bouwkvavel te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente of andere overheden, een financieel onderzoek (hypotheek) etcetera.

Het verdient aanbeveling om hiervoor een ter zake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst

Indien met betrekking tot deze bouwkvavel een koopovereenkomst tot stand komt zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model-koopovereenkomst van Vastgoed Nederland. Hieraan kunnen desgewenst op maat clausules en bepalingen worden toegevoegd.

Indien wenselijk kan in deze koopakte voor de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening.

Keuze notaris

De koper kiest de notaris van zijn voorkeur. Koper en verkoper hebben het recht om bij volmacht te passeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de volmachtgever.

Bankgarantie/waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

In de koopovereenkomst zullen onder andere de volgende clausules worden opgenomen:

Sloop bedrijfsbebouwing

Het verkochte wordt door verkoper vrij van bebouwing, geëgaliseerd en op het omliggende maaiveld aansluitend opgeleverd.

Verkrijgen omgevingsvergunning voor bouwen

De koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de bouw van een eengezinswoning op de kavel. Ook de bijbehorende kosten en voorwaarden komen volledig voor rekening en risico van de koper.

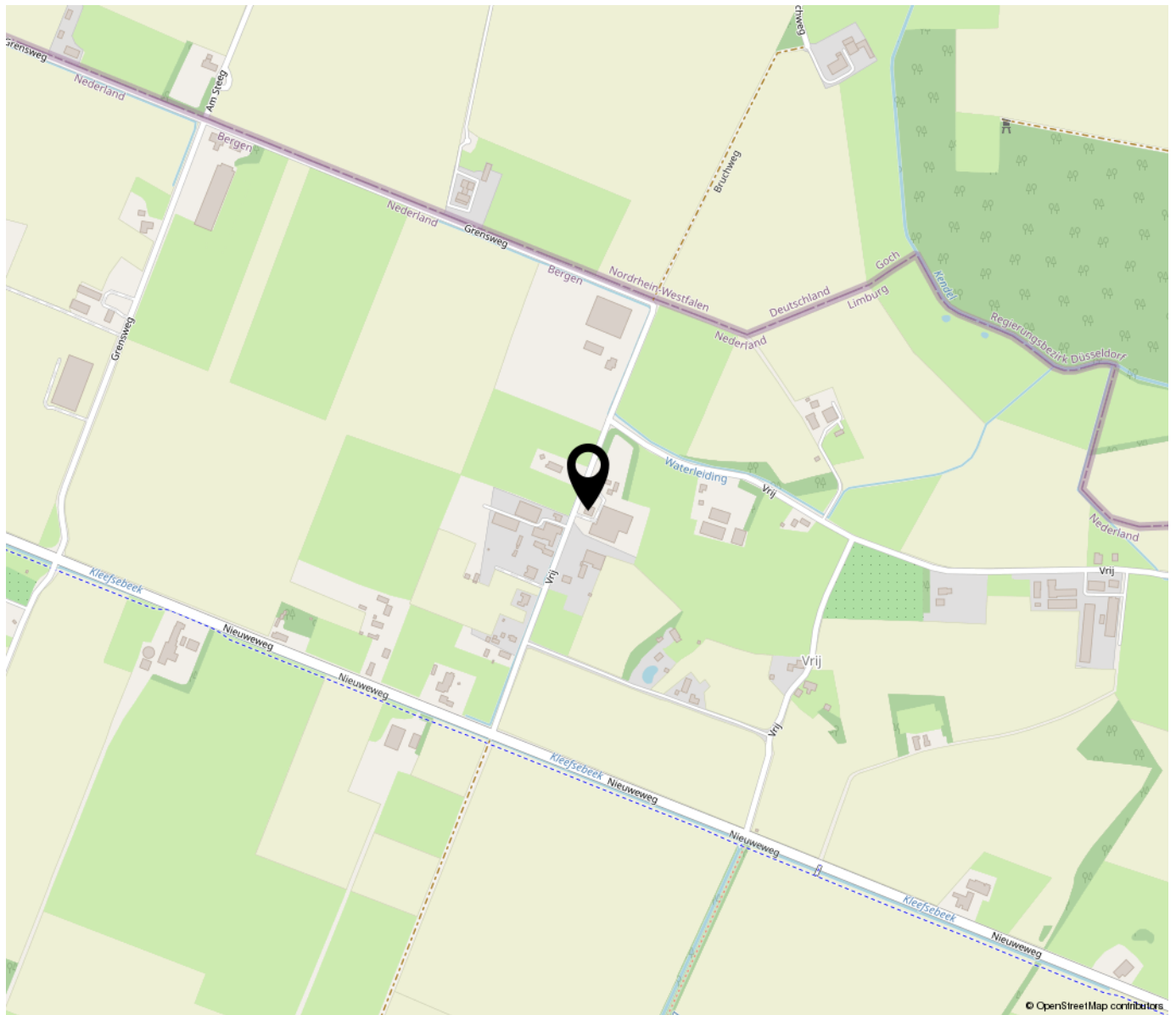
Landschapsinrichtingsplan

Het is koper bekend dat er in het kader van de herbestemming van de voormalige bedrijfslocatie (van agrarisch naar wonen) een landschapsinrichtingsplan is opgesteld. Koper verbindt zich om de verplichtingen die zijn opgenomen in dit landschapsinrichtingsplan voor de eigenaar van het onderhavige perceel nakomen en de eventueel nog aan te brengen landschapselementen voor zijn rekening aanbrengen en in stand houden.

Gezamenlijke inrit

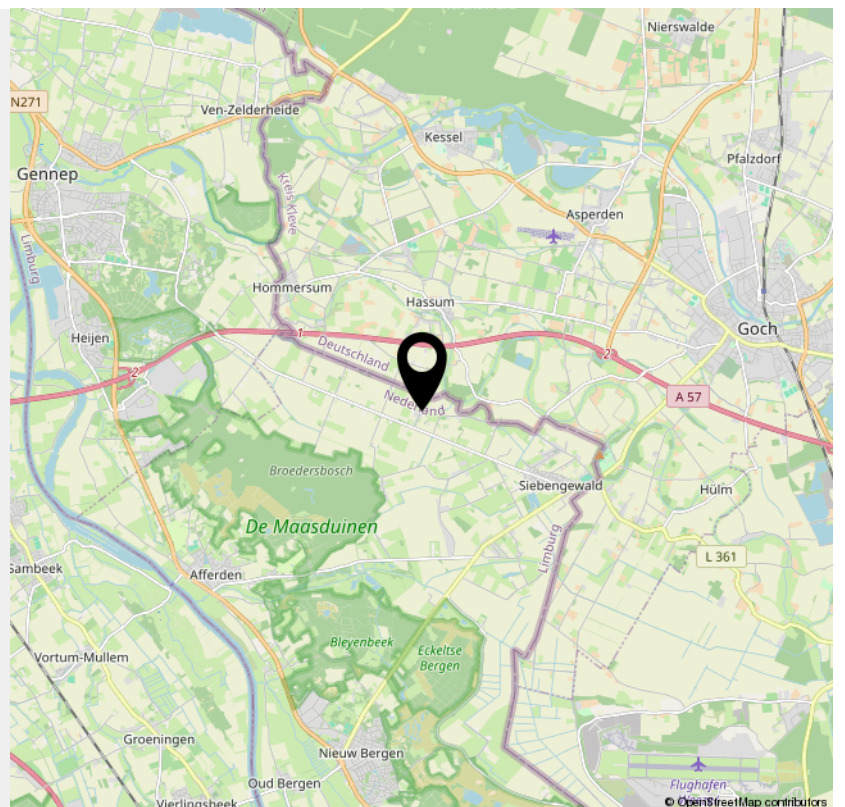
De ontsluiting van het verkochte zal plaatsvinden via een gezamenlijk te gebruiken inrit met de naastgelegen bouwkegel. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor deze inrit een juridische regeling zal worden gevestigd, waarin het gebruik, beheer, onderhoud en de kostenverdeling worden geregeld.

De wijze waarop deze regeling juridisch wordt vormgegeven zal door verkoper nader worden vastgesteld. Koper verplicht zich alle medewerking te verlenen aan de vestiging daarvan en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden.



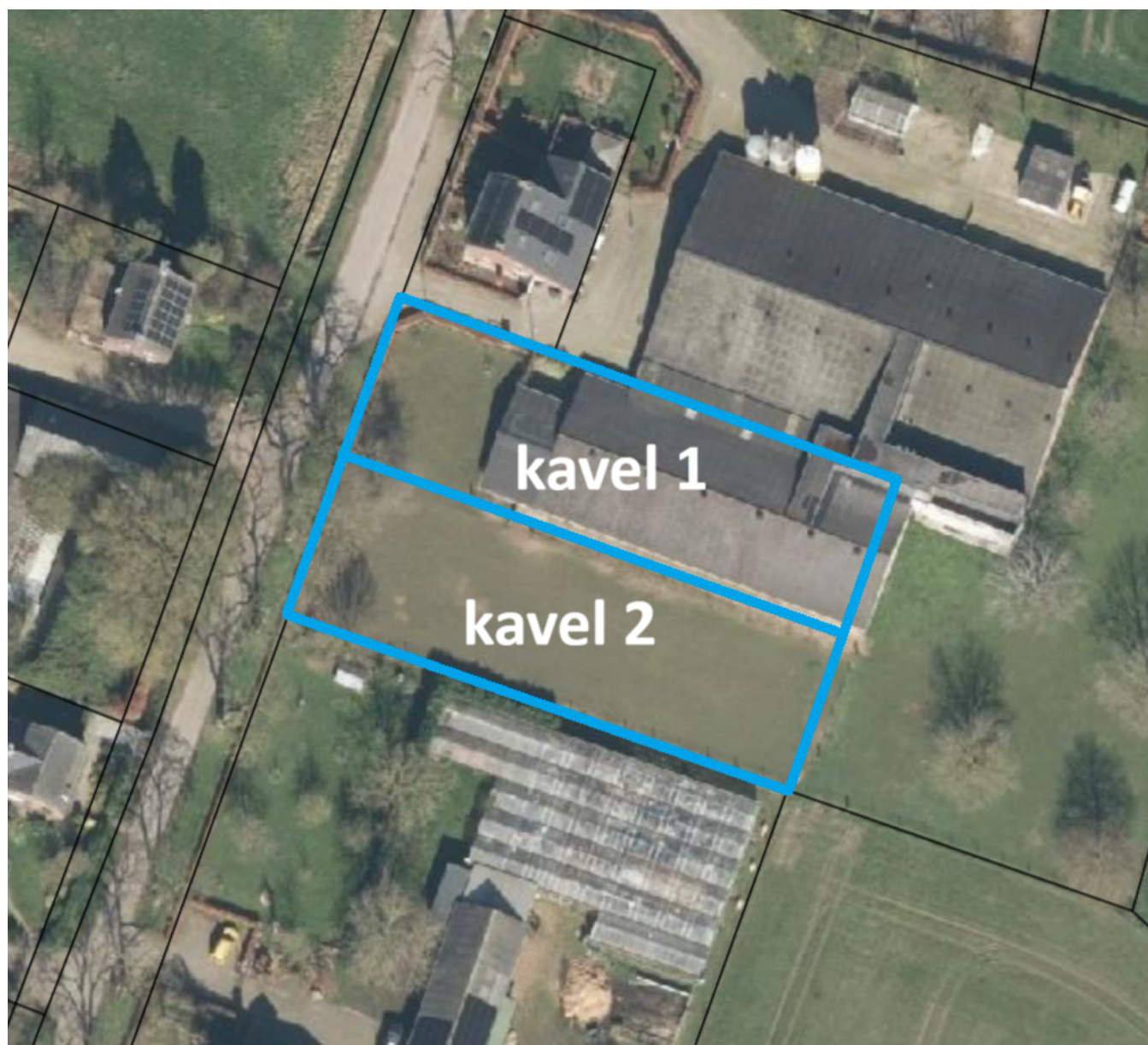
“Woont u binnenkort op deze locatie?”

Hier woont u in het landelijke buitengebied van Siebengewald, omgeven door groen en ruimte, terwijl voorzieningen, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.



INTERESSE

in een van deze kavels?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl

