



# Vastgoedinformatie

Herenstraat 124, Voorhout



## **WELKOM BIJ MENS MAKELAARS:**

Dé nummer 1 bedrijfsmakelaar van de regio. Al 50 jaar zijn wij experts op het gebied van commercieel onroerend goed.

Of het nu gaat om verhuur, aanhuur, verkoop, aankoop, taxaties, vastgoedbeleggingen, bij Mens Makelaars bent u aan het juiste adres!







**MENS**  
MAKELAARS

## OBJECTINFORMATIE



### ALGEMENE INFORMATIE

Het betreft hier de woon- en winkelpanden gelegen aan de Herenstraat 124-126 te Voorhout. De panden bieden vele mogelijkheden zoals een combinatie van wonen en werken of het voeren van bedrijfsvoering in het kader van detailhandel of dienstverlening op de begane grond, waarbij de appartementen op de bovengelige verdiepingen verhuurd kunnen worden. Gelegen op goede locatie aan de doorgaande weg in het winkelcentrum van Voorhout. Goed bereikbaar met het openbaar vervoer middels bus en trein; het NS station Voorhout bevindt zich op loopafstand. Parkeren voor de deur met parkeerschijf.

### HERENSTRAAT 124-124A-124B:

Woon-/winkelpand bestaande uit een winkelruimte op de begane grond en op zowel de eerste als tweede verdieping een appartement.

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Voorhout, sectie A, nummer 3866, groot 448m<sup>2</sup>.

### OPPERVLAKTEN

Herenstraat 124: circa 390m<sup>2</sup> WINKELRUIMTE begane grond.  
Herenstraat 124A: circa 92m<sup>2</sup> APPARTEMENT eerste verdieping.  
Herenstraat 124B: circa 66m<sup>2</sup> APPARTEMENT tweede verdieping.

### INDELING EN VOORZIENINGEN

De winkelruimte is voorzien van een toilet, twee vuurwerkbunkers en kantoor. De vrije hoogte aan de voorzijde bedraagt circa 2,47 meter en aan de achterzijde circa 2,76 meter. Het appartement op de eerste verdieping heeft een gedeelde opgang met het appartement op de tweede verdieping, entree, ruime woonkamer met toegang tot het dakterras welke gelegen is op het westen, een slaapkamer, een eenvoudige half open keuken en een badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Het appartement op de tweede verdieping heeft een gedeelde opgang met het appartement op de eerste verdieping, een trap naar het appartement onder de schuine kap, gang met daaraan grenzend een woonkamer, twee slaapkamers en een keuken met keukenblok. Vanuit de keuken toegang tot zowel een badkamer met douche, wastafel en toilet als een technische ruimte met opstelling van de CV-ketel voor het gehele pand.

### BOUWKUNDIGE CONSTRUCTIE

Het bouwjaar van het pand is 1965 (BAG-registratie), vervolgens is het rond 1981 en 1996 uitgebreid verbouwd. Het pand is enigszins gedateerd en behoeft onderhoud. Opgetrokken van steen (steens), deels halfsteens met spouw (niet geïsoleerd). Betonnen begane grondvloer, houten tussenvloeren. In de gevel grotendeels hardhouten kozijnen cq. puien met dubbel glas en een aluminium schuifpui. Houten kapconstructie met pannen gedekt, aan de binnenzijde geïsoleerd.





**MENS**  
MAKELAARS

## OBJECTINFORMATIE



Op de kap aan de achterzijde een kunststof dakkapel voorzien van dubbele beglazing en een plat houten dakconstructie voorzien van isolatie en bitumineuze bedekking. Aan de voorzijde een houten dakkapel met hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas en een soortgelijk dakconstructie als de dakkapel aan de achterzijde. Een groot gedeelte van de winkel is voorzien van een plat dak bestaande uit een houten constructie met isolatie en bitumineuze bedekking, waarvan een gedeelte voorzien van drainagetegels ten behoeve van het dakterras van het appartement op de eerste etage.

### INSTALLATIES:

Één aansluiting voor gas, water (grootverbruik) en elektra.  
Één tussenmeter voor elektra ten behoeve van de twee appartementen.  
Één tussenmeter voor gas ten behoeve van de twee appartementen.  
Verwarming appartementen middels radiatoren aangesloten op één CV-combi ketel (bouwjaar ca. 2008).  
Begane grond gedeeltelijk voorzien van sprinklerinstallatie.

### OVERIG:

Zowel de winkel als de appartementen zijn volledig vrij van huur.

### WOZ:

Herenstraat 124 te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 349.000,00  
Herenstraat 124A te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 323.000,00.  
Herenstraat 124B te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 240.000,00.

### HERENSTRAAT 126-126A-126B-126C-126D-126E-126F

Woon-/winkelpand bestaande uit een bedrijfsruimte ten behoeve van een sportschool en een winkelruimte op de begane grond en op zowel de eerste als tweede verdieping twee studioappartementen met een eigen douche, toilet en keuken.

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Voorhout, sectie A, nummer 3867, groot 400m<sup>2</sup>.

### OPPERVLAKTEN

Herenstraat 126A: circa 70m<sup>2</sup> WINKELRUIMTE begane grond.  
Herenstraat 126B: circa 275m<sup>2</sup> BEDRIJFSRUIMTE begane grond.  
Herenstraat 126C: circa 45m<sup>2</sup> APPARTEMENT eerste verdieping.  
Herenstraat 126D: circa 51m<sup>2</sup> APPARTEMENT eerste verdieping.  
Herenstraat 126E: circa 36m<sup>2</sup> APPARTEMENT tweede verdieping.  
Herenstraat 126F: circa 44m<sup>2</sup> APPARTEMENT tweede verdieping.

### INDELING EN VOORZIENINGEN

Begane grond: winkelruimte en apart bereikbaar middels overheaddeur met achtergelegen entree pui een voormalige bedrijfsruimte, momenteel in gebruik als judoschool met wachtruimte, bar, toilet en douches. Tevens een aparte entreepartij voor de bovengelige appartementen. Eerste verdieping: overloop, vier bergkasten, een klein opslagruimte en twee studio-appartementen. Tweede verdieping: overloop met daaraan grenzend twee studio-appartementen onder de schuine kap.



## OBJECTINFORMATIE



### BOUWKUNDIGE CONSTRUCTIE:

Bouwjaar circa 1967, in 1989 is de begane grond verbouwd en in 1992 zijn de appartementen ingebouwd. Opgetrokken van steen, spouw (niet geïsoleerd), betonnen begane grond vloer, houten tussenvloeren, aan de onderzijde brandwerend afgewerkt. Houten kapconstructie, aan de binnenzijde geïsoleerd en met pannen gedekt. In het dak ter plaatse van de bedrijfsruimte een dubbelwandige kunststof lichtstraat. Gedeeltelijk grenen en gedeeltelijk hardhouten kozijnen met dubbel glas. Scheidingswanden appartementen bestaande uit Faay-wanden.

### INSTALLATIES:

Zeven elektrimeters: de winkelruimte, de bedrijfsruimte, de opslagruimte op de eerste verdieping en de vier appartementen hebben alle een eigen elektrimeter.

Drie watermeters; de winkelruimte en de bedrijfsruimte hebben een eigen meter, één centrale meter ten behoeve van de appartementen.

Drie gasmeters; de winkelruimte en de bedrijfsruimte hebben een eigen meter, één centrale meter ten behoeve van de appartementen (uitsluitend voor de CV-ketel).

### OVERIG/HUURPRIJZEN:

De winkel en de bedrijfsruimte op begane grond zijn verhuurd voor een totaalbedrag van € 34.613,52 per jaar.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn verhuurd voor een totaalbedrag van € 52.849,80 per jaar.

De servicekosten voor het verbruik van gas en water zijn als volgt:  
Appartementen Herenstraat 124-124A-124B € 145,00 per appartement per maand.

Appartementen Herenstraat 126C-126D-126E-126F € 90,00 per appartement per maand.

Bedrijfsruimte Herenstraat 126B € 100,00 per maand.

Peildatum 13-08-2024

### WOZ:

Herenstraat 126A te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 117.000,00.

Herenstraat 126B te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 181.000,00.

Herenstraat 126C te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 189.000,00.

Herenstraat 126D te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 203.000,00.

Herenstraat 126E te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 164.000,00.

Herenstraat 126F te 2215 KL Voorhout: WOZ 2023 € 164.000,00.



#### BESTEMMING

Bestemming centrumdoeleinden, bron: Ruimtelijke Plannen. Voor alle actuele bestemmingsplannen kijkt u op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Bij vragen hierover adviseren wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente.

#### AANVAARDING

Oplevering en aanvaarding vindt plaats in onderling overleg met onze opdrachtgever.

#### VRAAGPRIJS

De vraagprijs bedraagt € 1.750.000,00 k.k. exclusief btw.

#### INTERESSE?

Voor het maken van een bezichtigingsafspraken kunt u contact met ons opnemen. Als u na bezichtiging interesse heeft in dit pand dan kunt u ons een koopvoorstel doen toekomen. Dit voorstel dient te voldoen aan de volgende criteria:

- Omschrijving wie u bent en wat u doet.
- Financieel voorstel (bieding) en de gewenste overdrachtsdatum.
- Aanvullende informatie, zoals uw website en Kvk nummer, is altijd welkom.

#### BIJZONDERHEDEN

- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van de eigenaar.
- Er is geen NEN2580 meetrapport aanwezig. Verkoper, danwel Mens Makelaars aanvaarden geen aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten cq. plattegrond. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te controleren.
- Mocht er door bemiddeling van Mens Bedrijfsmakelaardij B.V. voor dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u als koper ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.
- Als makelaar zijn wij verplicht om in het kader van de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering Terrorisme (Wwft) een cliëntonderzoek uit te voeren.

#### VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF BEZICHTIGING:

Mens Makelaars B.V.  
Heereweg 326  
2161 BV LISSE  
Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: [info@mens.nl](mailto:info@mens.nl)  
Website: [www.mens.nl](http://www.mens.nl)



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



**OBJECTFOTO'S**





**OBJECTFOTO'S**



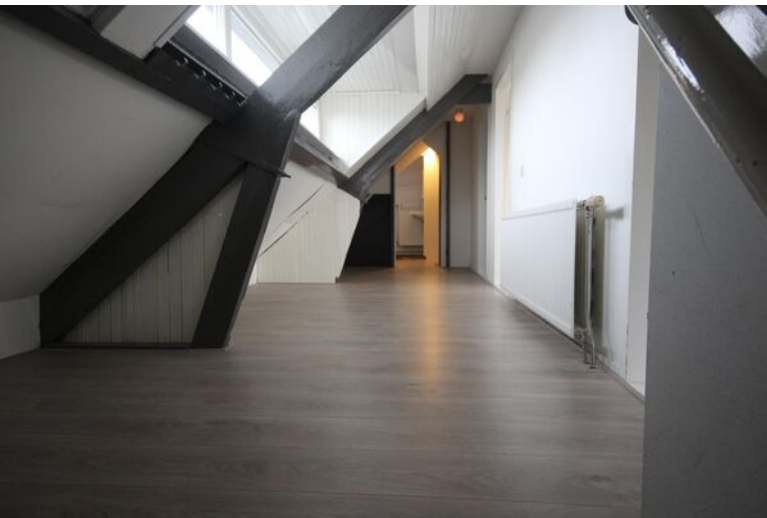


**OBJECTFOTO'S APPARTEMENT HERENSTRAAT 124A**





**OBJECTFOTO'S APPARTEMENT HERENSTRAAT 124B**





**OBJECTFOTO'S APPARTEMENT HERENSTRAAT 124B**





**OBJECTFOTO'S APPARTEMENT HERENSTRAAT 126E**





## KADASTRALE INFORMATIE



BETREFT	Voorhout A 3866
UW REFERENTIE	Herenstraat 124
GELEVERD OP	20-12-2022 - 10:22
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11143443688
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	19-12-2022 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	19-12-2022 - 14:59
BLAD	1 van 1

### Eigendomsinformatie ?

#### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Voorhout A 3866](#)

Kadastrale objectidentificatie: 024730386670000

**Locaties** Herenstraat 124

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000014268

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Herenstraat 124 a

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002735

Herenstraat 124 b

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000016445

**Kadastrale grootte** 448 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 93222 - 470864

**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend.

#### RECHTEN

##### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken**

**Naam gerechtigde**

**Adres**

**Geboren**

**Burgerlijke staat**



## KADASTRALE INFORMATIE



BETREFT

Voorhout A 3867

UW REFERENTIE

Herenstraat 126

GELEVERD OP

03-10-2023 - 13:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162162962

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 2

### Eigendomsinformatie ?

#### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Voorhout A 3867](#)

Kadastrale objectidentificatie: 024730386770000

**Locaties** Herenstraat 126

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002737

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Herenstraat 126 a

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002738

Herenstraat 126 b

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002739

Herenstraat 126 c

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002934

Herenstraat 126 d

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002935

Herenstraat 126 e

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000010196

Herenstraat 126 f

2215 KL Voorhout

BAG identificatie: 1525010000002936

**Kadastrale grootte** 400 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 93239 - 470868

**Omschrijving** Bedrijvigheid (detailhandel)

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend

#### RECHTEN

**1 Eigendom (recht van)**

Afkomstig uit stukken






**KADASTRALE INFORMATIE**

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenstraat 124



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voorhout</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3866</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

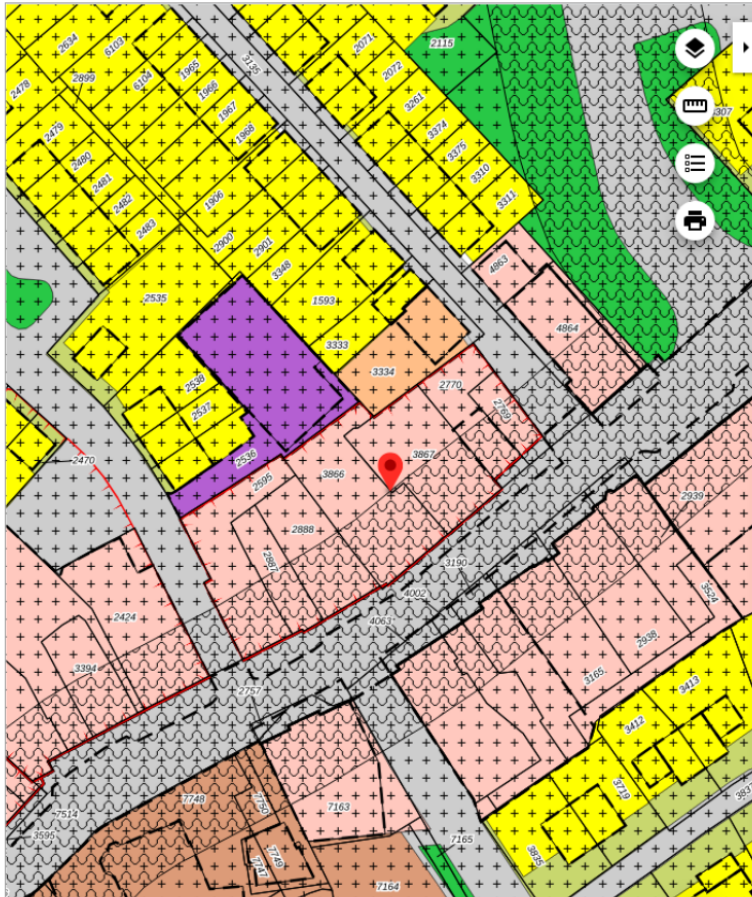
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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




**MENS**  
MAKELAARS


## BESTEMMINGSPLAN





**Dorp Voorhout**  
gemeente Teylingen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2012-12-27)


PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN


 93233.3, 470861.4


 **Enkelbestemming**  
Centrum


 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie

 **Dubbelbestemming**  
Waterstaat - Waterkering

 Bouwvlak

 **Functieaanduiding**  
specifieke vorm van waarde - 1

 **Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 12 m  
o maximum goothoogte: 7 m

 **Gebiedsaanduiding**  
wro-zone - wijzigingsgebied 1



## BESTEMMINGSPLAN

### Artikel 4 Centrum

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke gebruiksregels
- 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- b) horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- c) ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca categorie 2': horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond;
- d) wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen, waarbij geldt dat trappenhuizen en bergingen ook op de begane grond zijn toegestaan;
- e) ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen op de begane grond;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergrondse parkeervoorziening;
- g) ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur': een kamerverhuurbedrijf;
- h) ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
- i) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2': tevens een apotheek;
- j) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -1': uitsluitend een veranda;
- k) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen en water.

#### 4.2 Bouwregels

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

##### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a) gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b) de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c) de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d) bij gebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
- e) bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt;
- f) de afstand van hoofdgebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
- g) indien hoofdgebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

## BESTEMMINGSPLAN

### 4.2.2 Erfbebouwing

#### *Algemene regels*

- a) aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op het zij- en achtererf gebouwd;
- b) de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming 'Centrum' met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c) de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;

#### *Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen bij vrijstaande hoofdgebouwen*

- d) de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m;
- e) de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 4 m;
- f) de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- g) de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- h) de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;

#### *Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen bij twee of meer dan twee-aaneengebouwde en geschakelde hoofdgebouwen*

- i) de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 4 m;
- j) de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 3 m;
- k) de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- l) de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- m) de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;



## BESTEMMINGSPLAN

### *Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen*

- n) vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
- 1) vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 4.2.2 onderdelen d en e of onderdelen i en j gebouwd;
  - 2) de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
  - 3) de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
  - 4) in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge Figuur D in artikel 1.101 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.
  - 5) de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 m.

### **4.2.3 Dakterrassen**

Voor dakterrassen, die niet direct bij de bouw van een woning zijn gerealiseerd gelden de volgende regels:

- a) dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de achtergevel van een woongebouw indien de achtergevel én de zijgevel (beide gevels al dan niet met erf) niet grenzen aan een bouwperceel behorende bij een woning;
- b) dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de zijgevel van een woongebouw wanneer achtergevel én de zijgevel (beide gevels al dan niet met erf) niet grenzen aan een bouwperceel behorende bij een woning;
- c) er zijn géén dakterrassen toegestaan aan de voorgevel van de woning;
- d) de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

- a) de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b) de bouwhoogte van windschermen ten behoeve van terrassen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c) de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- d) in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
- e) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a) de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 4.2.2 lid m is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b) de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c) prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
- d) verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e) detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;

## BESTEMMINGSPLAN

- f) een aan-huis-gebonden beroep in de woning mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
- 1) De woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
  - 2) De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
    - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
    - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.4.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a) om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b) om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

#### 4.4.2 Afwijken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning met inachtneming van de volgende regels:

- a) de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
- b) de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c) de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d) het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- e) het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- f) ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



## BESTEMMINGSPLAN

### Artikel 18 Waarde - Archeologie

- 18.1 Bestemmingsomschrijving
- 18.2 Bouwregels
- 18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 18.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a) op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - 1) de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - 2) de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    - het doen van opgravingen;
    - het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c) het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - 1) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1':
    - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
    - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2':

## BESTEMMINGSPLAN

- er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 100 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
  - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>;
- 4) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3':
- er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; óf
  - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>.

### **18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a) het ophogen van de bodem met 0,5 m;
- b) grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c) het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d) het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e) het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f) het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g) het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **18.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het verbod van 18.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a) noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 18.2 in acht is genomen;
- b) de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d) ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e) in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 1':
  - 1) werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
  - 2) het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
- f) in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 2':
  - 1) werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 100 cm onder het maaiveld; óf
  - 2) het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>;



## BESTEMMINGSPLAN

- g) in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 3':
- 1) werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; óf
  - 2) het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>;

### **18.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a) de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b) de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
  - 1) het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  - 2) het doen van opgravingen;
  - 3) het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### **18.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het bestemmingsplan wijzigen door:

- a) de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b) op gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## BESTEMMINGSPLAN

### **Artikel 19 Waterstaat - Waterkering**

- 19.1 Bestemmingsomschrijving
- 19.2 Bouwregels
- 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de waterkering.

#### **19.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a) op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.



## BESTEMMINGSPLAN

### Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

- 23.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen
- 23.2 wro-zone wijzigingsgebied - 1, 2 en 3
- 23.3 wro-zone wijzigingsgebied - 4
- 23.4 wro-zone wijzigingsgebied - 5

#### 23.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening 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.

#### 23.2 wro-zone wijzigingsgebied - 1, 2 en 3

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen ter plaatse van de aanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied - 1', 'wro-zone wijzigingsgebied - 2' en 'wro-zone wijzigingsgebied - 3' wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van het centrumgebied, met inachtneming van de volgende regels:

- a) het wijzigingsgebied wordt integraal ontwikkeld;
- b) wijziging is mogelijk ten behoeve van de functies horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten met bijbehorende terrassen, dienstverlening en detailhandel uitsluitend op de begane grond en wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- c) in afwijking van het bepaalde onder a is uitsluitend wonen aan de Prins Bernhardstraat en de Ireestraat op de begane grond toegestaan;
- d) hoofdgebouwen bestaan uit ten hoogste drie bouwlagen met daarop een dwarskap of setback met een goothoogte van 10 m en een bouwhoogte van 14 m waarbij een accent tot 15 m, geen bouwlaag zijnde is toegestaan;
- e) de bouwhoogte van de hoofdgebouwen aan de Prins Bernhardstraat / Ireestraat bedraagt ten hoogste 9 m;
- f) er wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte op de planlocatie, waarbij de parkeervoorziening ook ondergronds kan worden gerealiseerd;
- g) bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de voorgaande leden dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd.

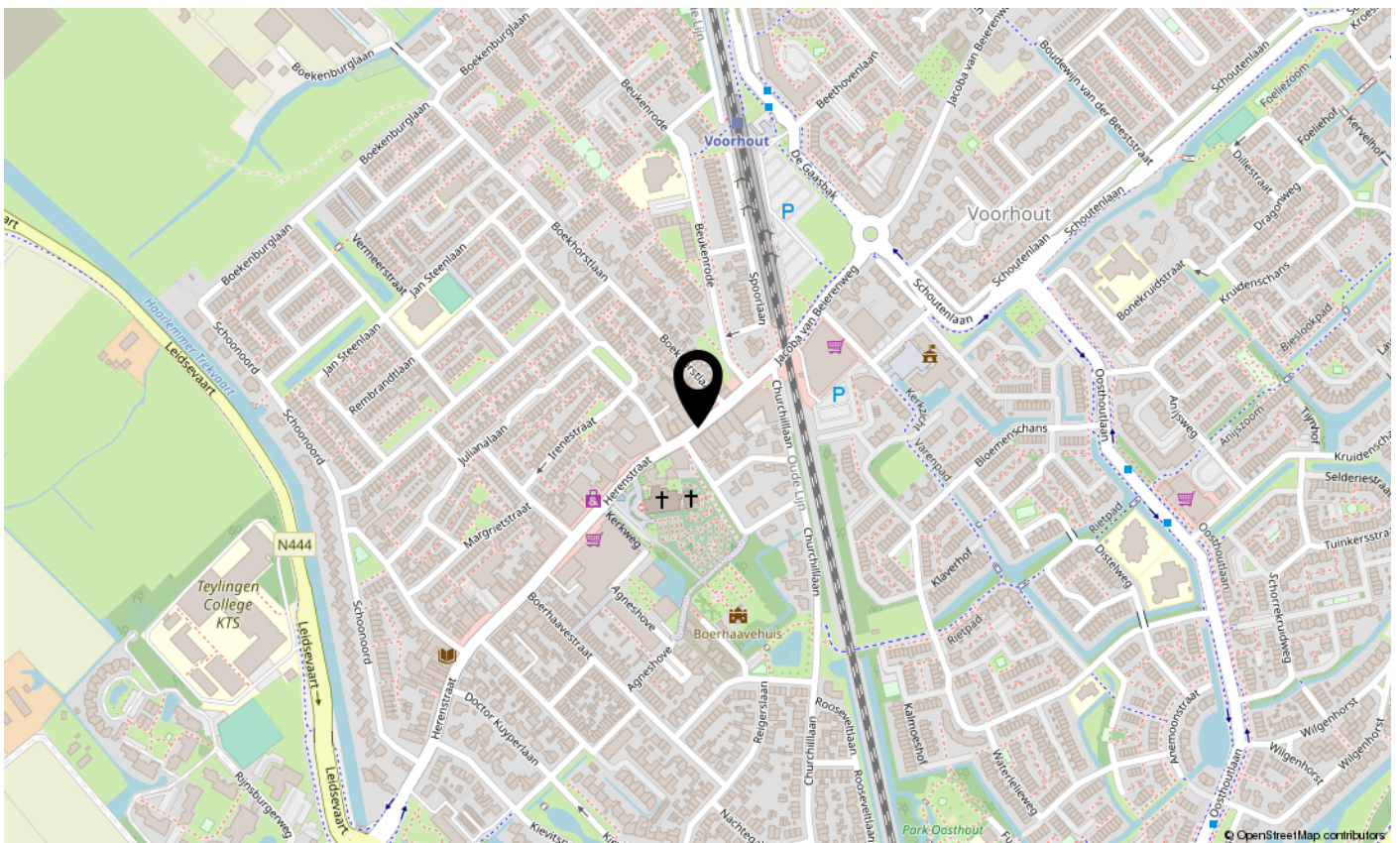
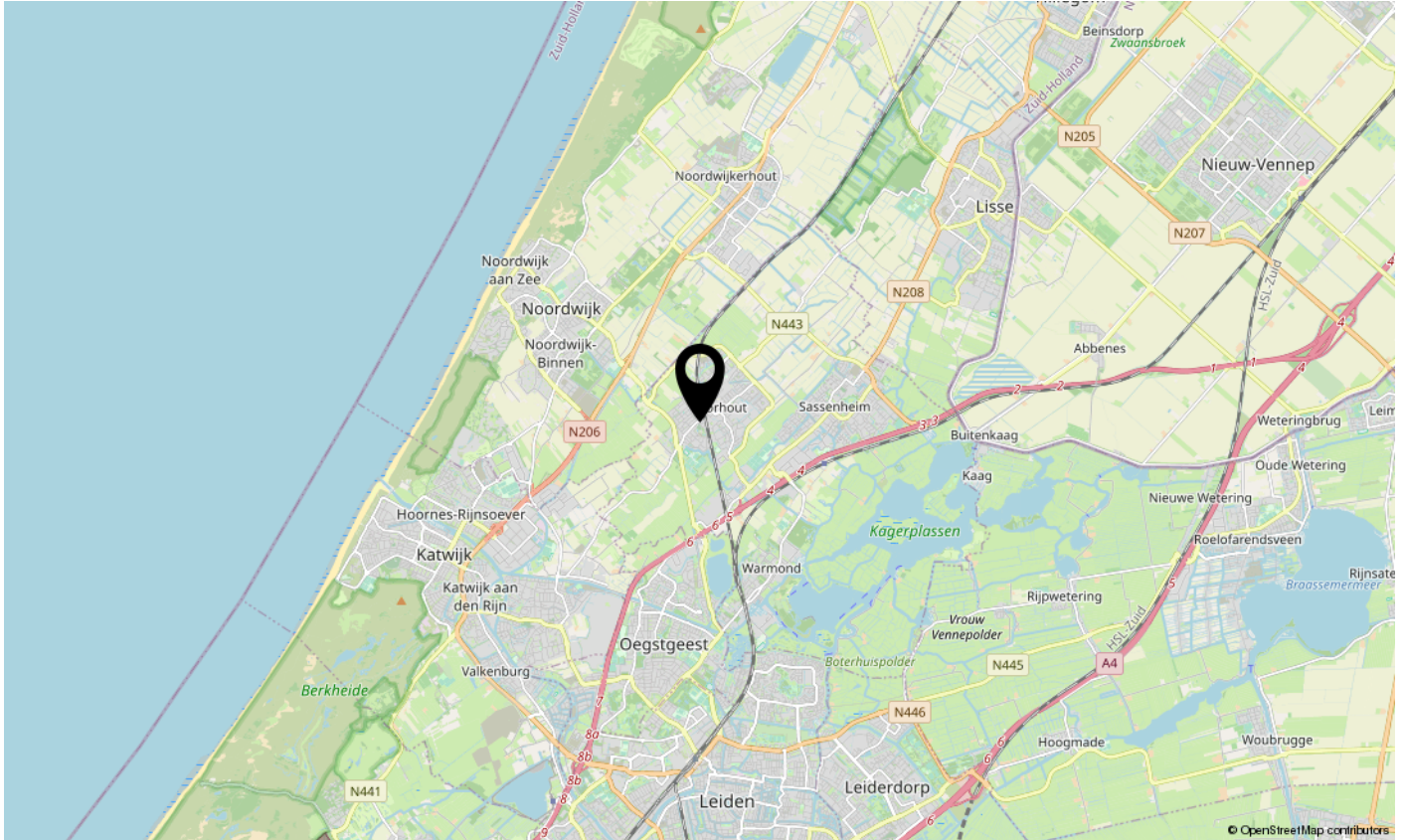






**MENS**  
MAKELAARS

## MAPS







**Mens Makelaars B.V.**

Heereweg 326

2161 BV LISSE

Tel. (0252) 41 91 35

E-mail: [info@mens.nl](mailto:info@mens.nl)

Website: [www.mens.nl](http://www.mens.nl)