



# Maasstreek Makelaardij



## Echt, Vrijthof 15



Graaf 27, 6101 CC Echt



[info@maasstreek.nl](mailto:info@maasstreek.nl)



[www.maasstreek.nl](http://www.maasstreek.nl)



0475-486565



## Echt, Vrijthof 15

### *Karakteristiek wonen in het centrum!*

Markant herenhuis met garage, salon en een royale tuin, gelegen op een mooie en één van de oudste locaties in het centrum van Echt, op loopafstand van alle voorzieningen.

Deze fraaie woning is gebouwd omstreeks 1934, geheel gerenoveerd en gemoderniseerd, royaal ingedeeld, uitstekend onderhouden en luxe afgewerkt met behoud van originele details.

De naastgelegen salon is recent compleet en mooi afgewerkt, waardoor de ideale mogelijkheid bestaat voor werken en/of hobby aan huis, o.a. geschikt als kap- of schoonheidssalon, kantoor, praktijk of atelier.

#### INDELING EN AFWERKING:

##### Souterrain:

Provisiekelder (23 m<sup>2</sup>).

##### Begane grond:

Ontvangsthal (8 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, zwevend toilet met fonteintje, traphal (8 m<sup>2</sup>), ruime, lichte woonkamer (50 m<sup>2</sup>) met een eiken plankenvloer en een inbouwhaard (gas), grote woonkeuken (16 m<sup>2</sup>) met tegelvloer en een luxe inbouwkeuken v.v. een inductiekookplaat, afzuigkap, combi magnetron, koelkast en vaatwasser, achterportaal, bijkeuken (7 m<sup>2</sup>) met tegelvloer en een badkamer (5 m<sup>2</sup>) met ligbad, wastafel en zwevend toilet.

De garage heeft een oppervlakte van ca. 20 m<sup>2</sup>.

De mooie en luxe afgewerkte salon (32 m<sup>2</sup>) is separaat bereikbaar en beschikt o.a. over een moderne tegelvloer met vloerverwarming, pantry, zwevend toilet en een zolder.

De royale en besloten tuin is fraai aangelegd, gunstig gelegen op het zuiden en beschikt o.a. over een overkapping, tuinhuis en veel privacy en vrijheid.



## 1<sup>e</sup> Verdieping:

De eerste verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer en hier bevinden zich 3 ruime slaapkamers (20 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>) met inbouwkasten, een 4<sup>e</sup> slaapkamer (15 m<sup>2</sup>) boven de achterbouw en een luxe badkamer (5 m<sup>2</sup>) met inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en zwevend toilet.

## 2<sup>e</sup> Verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap, 5<sup>e</sup> slaapkamer (14 m<sup>2</sup>) en zolderberging (19 m<sup>2</sup>).

## ALGEMEEN:

Perceeloppervlakte 510 m<sup>2</sup>.

Inhoud ca. 800 m<sup>3</sup>.

Woonoppervlakte ca. 200 m<sup>2</sup> exclusief salon.

Energie label B.

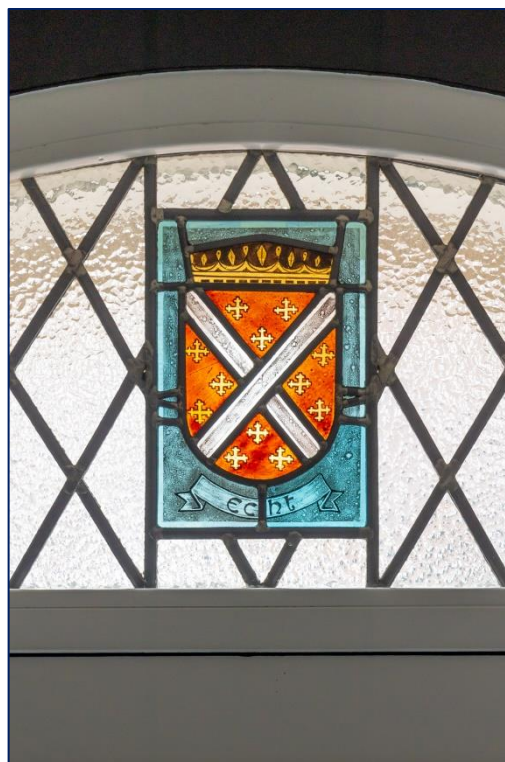
O.a. voorzien van dak- en spouwisolatie, HR++ beglazing, zonnepanelen, twee c.v. HR combiketels (bouwjaar 2022/2023) en airconditioning.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 529.000,- k.k.



Voorzijde | Entrée





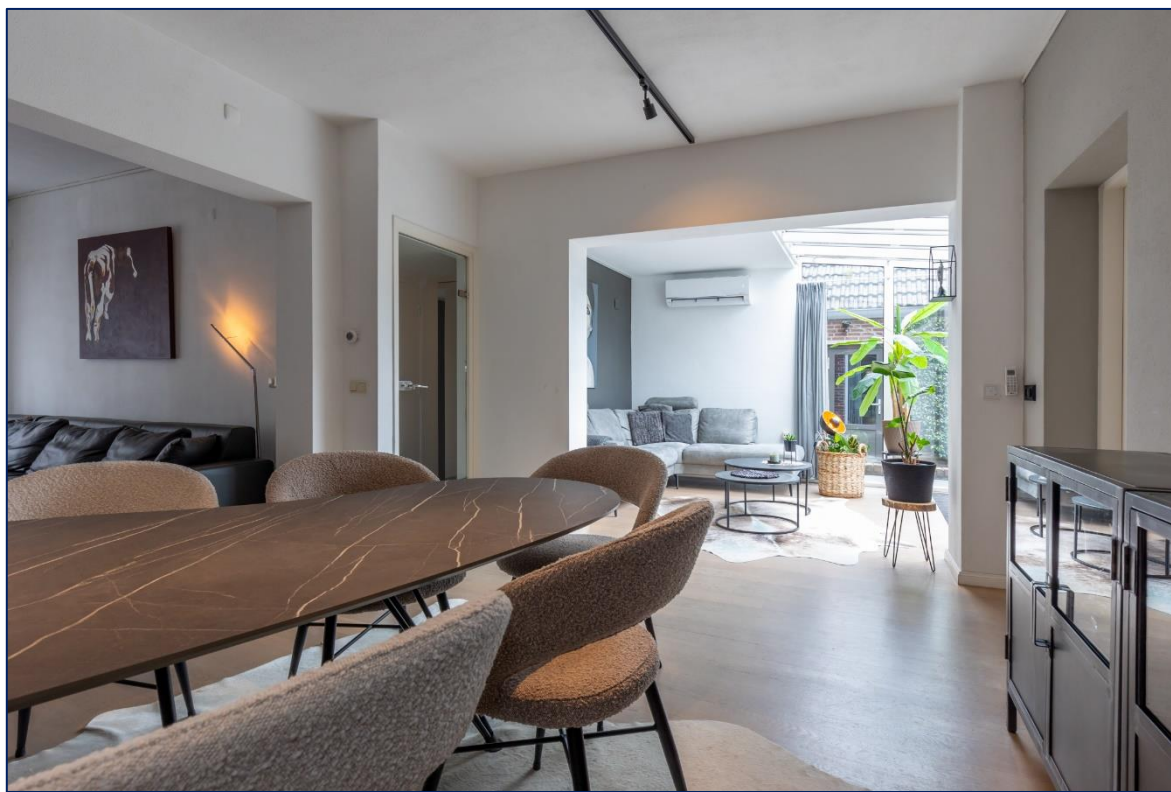
Hal | Toilet | Traphal





Woonkamer





Woonkamer





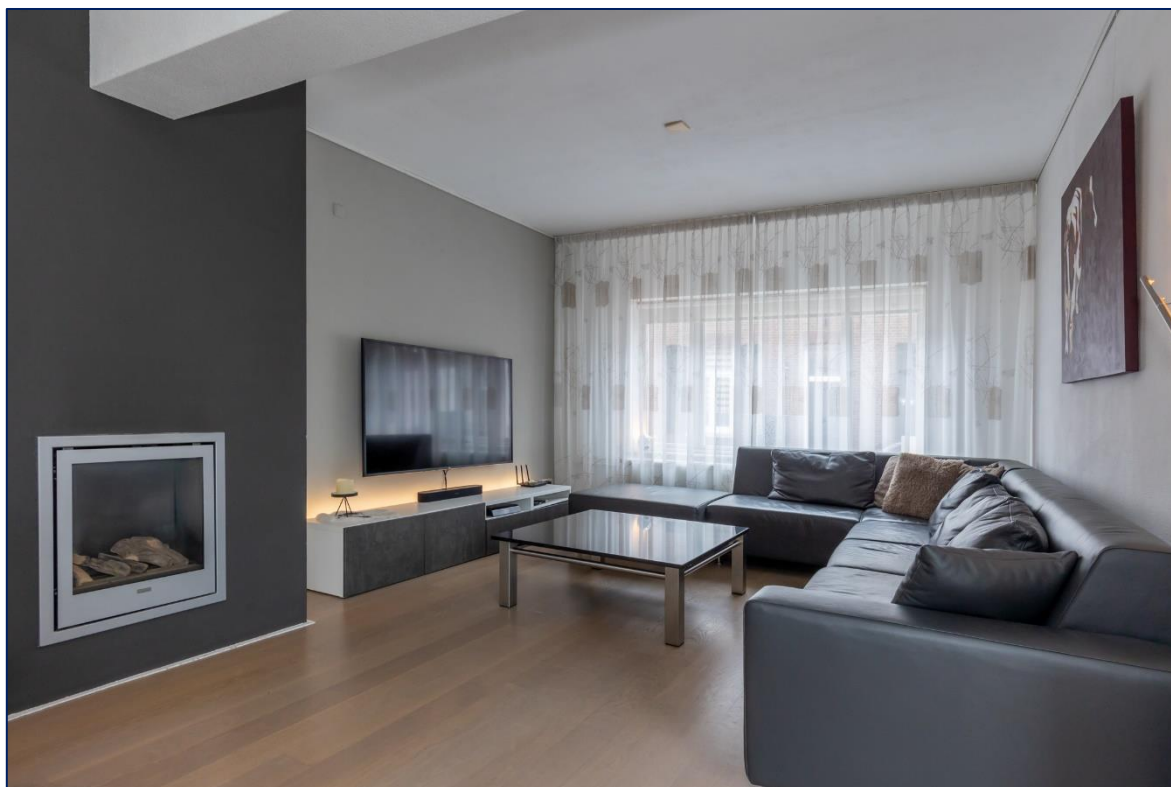
Woonkamer







Woonkamer





Keuken





Badkamer | Terras





Terras | Tuin



3



Tuin





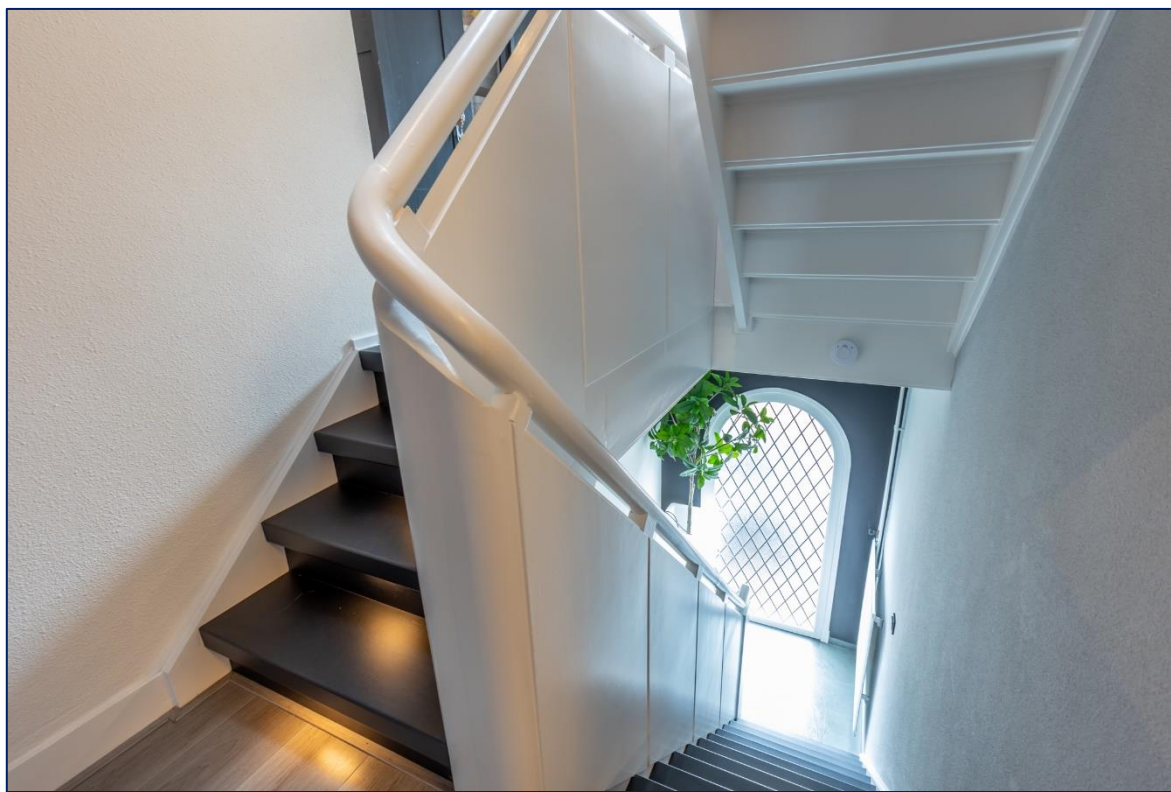
Tuinhuis



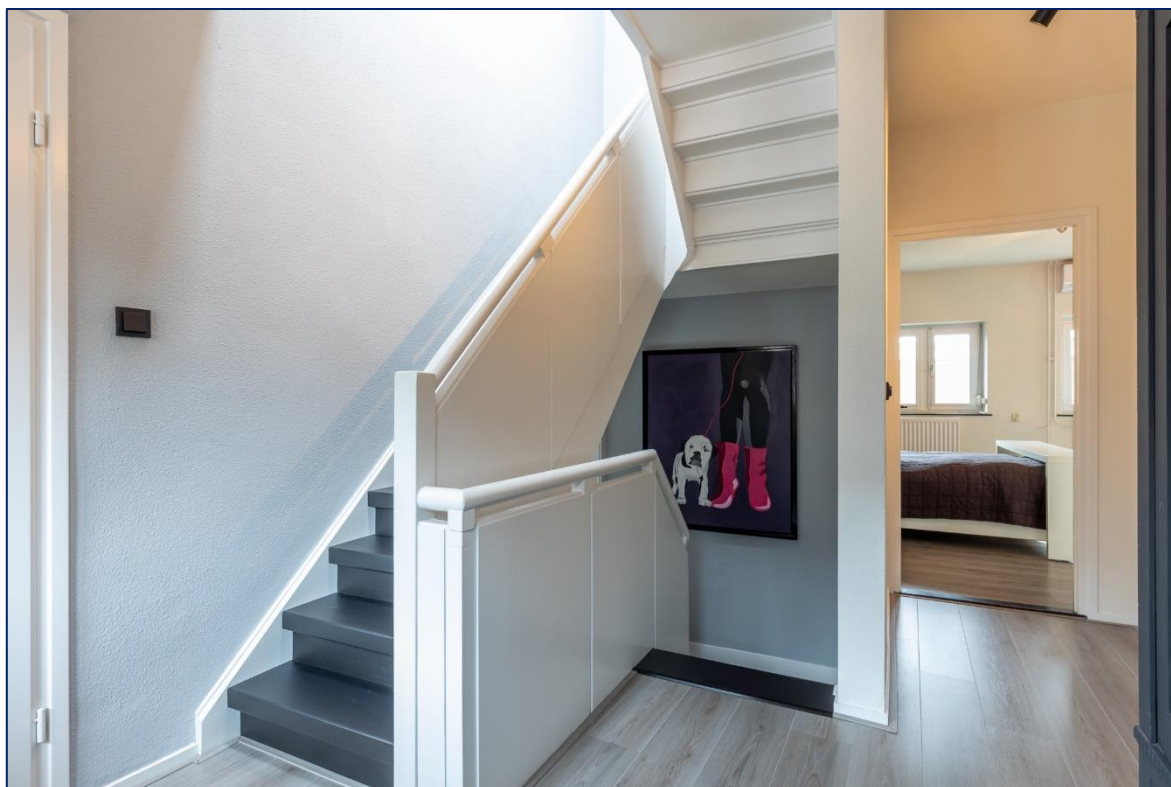


Achterzijde





Trappartij | Overloop







Slaapkamer





Slaapkamer





Slaapkamer | Badkamer





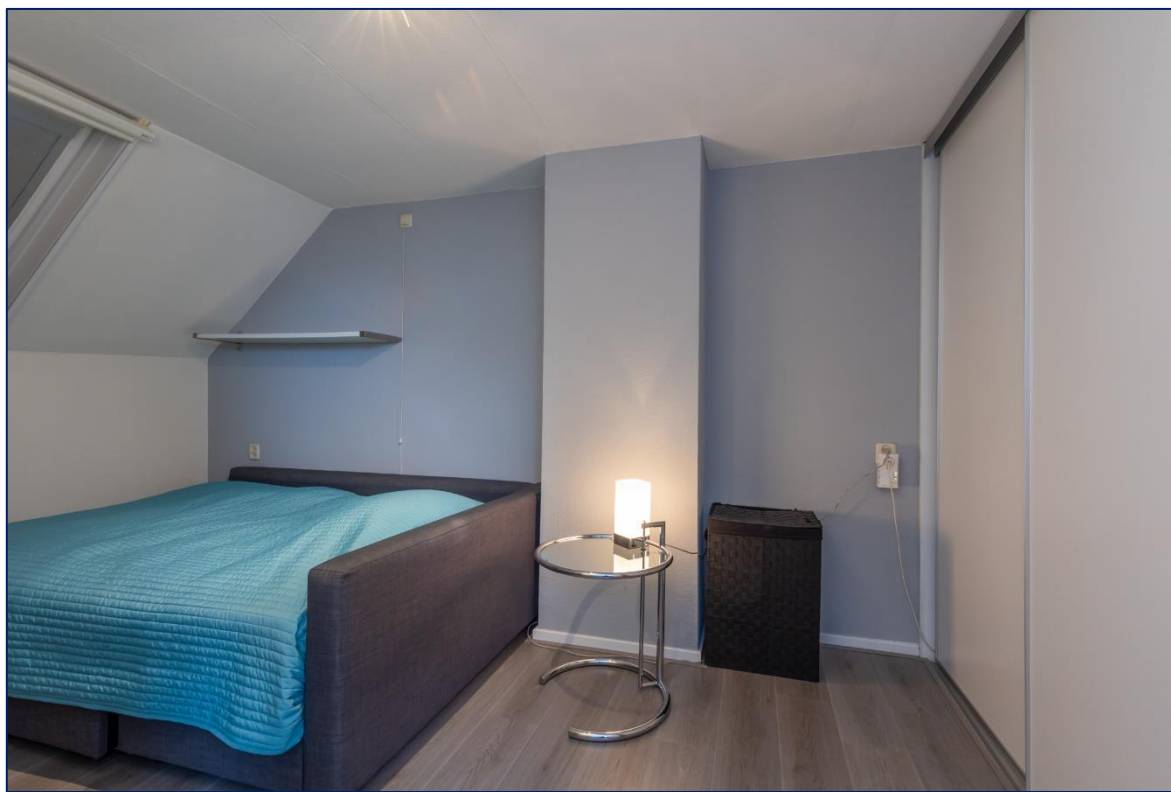
Slaapkamer boven aanbouw





Overloop





Slaapkamer





Bedrijfsruimte





Bedrijfsruimte







Garderobe | Toilet | Straatbeeld





## Begane grond



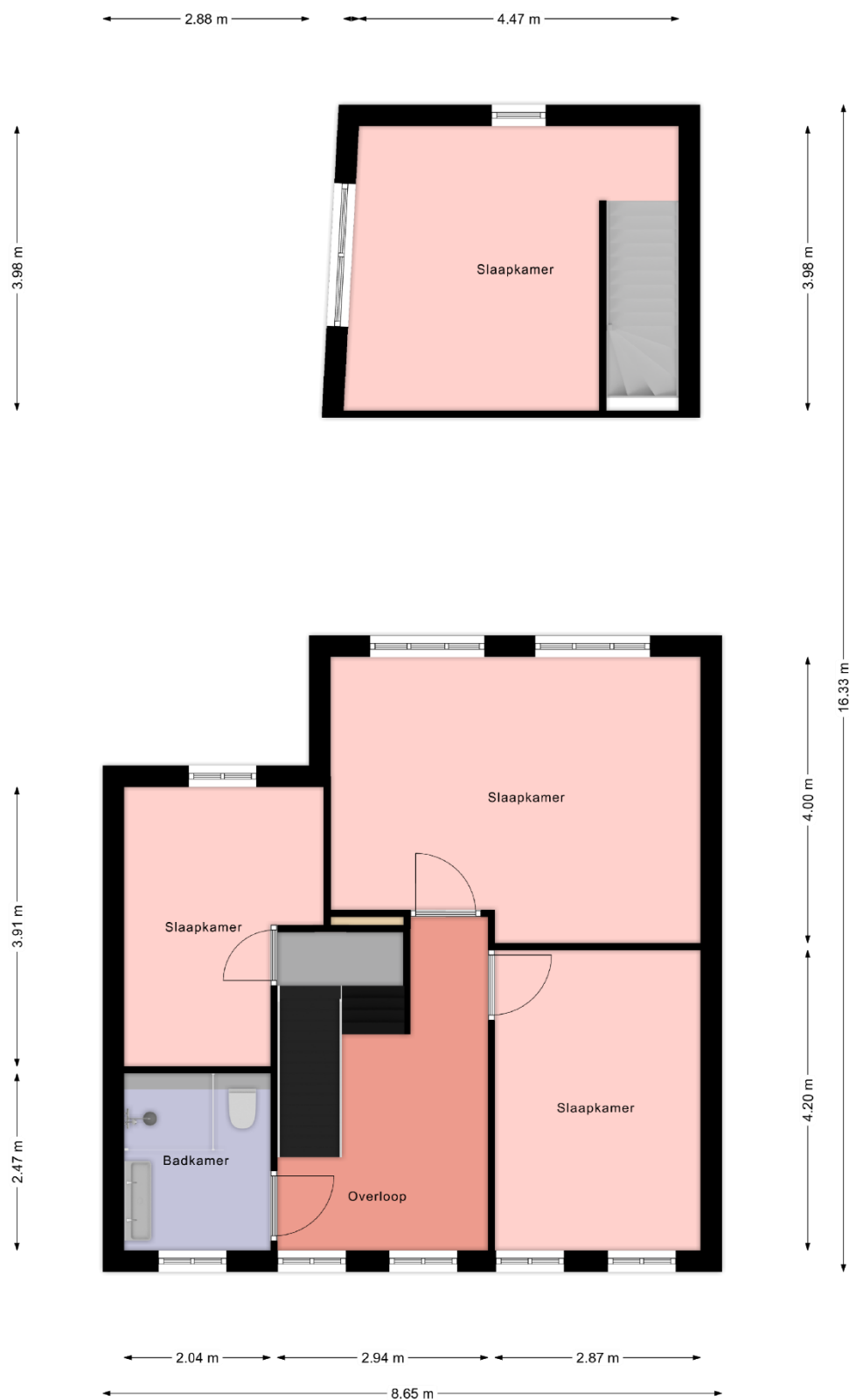


## Begane grond





## Eerste verdieping



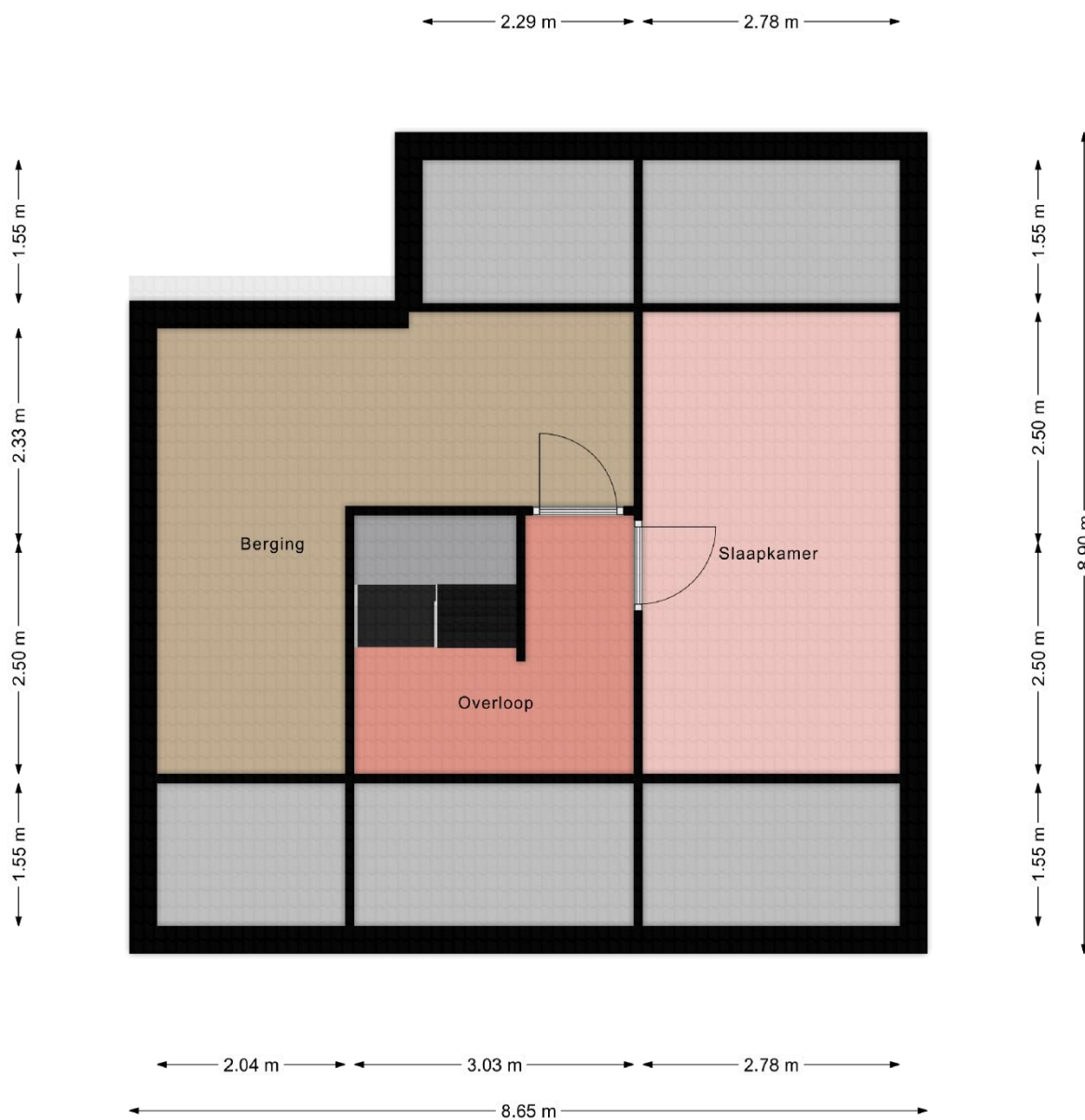


## Eerste verdieping





## Tweede verdieping





## Tweede verdieping





Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Echt
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie		M
— Bebouwing		Perceel		782
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		








## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied


### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

-  bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

-  plangebied

### Gescande kaarten

-  plangebied

### Overige besluiten

-  plangebied

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNUMMER OF -NUMMER

vrijthof 15 echt

Vrijthof 15, 6101AM Echt

GEMEENTE (7)

PROVINCIE (2)

RIJK (8)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZELIJST

Centrum Echt  
bestemmingsplan  
deels in werking (vastgesteld 2023-09-28)

Centrum Echt  
bestemmingsplan  
deels in werking (vastgesteld 2020-10-08)

Facetbestemmingsplan Deregulering  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-11-06)

Cultuurhistorie Echt-Susteren  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2016-09-22)

Stedelijk gebied  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2016-05-26)

**STRUCTUURVISIES**

Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met  
2025  
structuurvisie  
vastgesteld (2022-07-06)

Structuurvisie Echt-Susteren 2025  
structuurvisie  
vastgesteld (2018-05-31)

Verberg plannen



Centrum Echt

Gemeente Echt-Susteren

bestemmingsplan

deels in werking (vastgesteld 2023-09-28)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

188515.8, 346460.6

Enkelbestemming  
Wonen

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 1

Dubbelbestemming  
Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlak

Functieaanduiding  
specifieke vorm van waarde -  
cultuurhistorische ensemble echt

Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 10 m  
o maximum goothoogte: 7 m

Gebiedsaanduiding  
milieuzone - roerdalslenk

Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk  
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de

- d. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden die een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

#### 14.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

#### 14.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden genoemd in artikel 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 14.1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt het betreffende Waterschap gehoord.

## Artikel 15 Wonen

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. huishoudelijke bergruimte en stalling voor (motor)voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- d. bed & breakfast';
- e. internetwinkels;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. bijbehorende voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het (ver)bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen mag niet toenemen en splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.
- b. Indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid.
- c. De woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, of tot maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn.
- d. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten.
- e. Per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegelaten.
- f. De zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxen toegelaten, met dien verstande dat:
  1. de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
  2. een bebouwingspercentage van 100% geldt.

#### 15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het (Ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. De voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;
4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter.
- f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

### 15.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

### 15.4 Afwijken van de bouwregels

#### 15.4.1 Uitbreiding van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1 voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. De voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden.
- b. De grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning.
- c. De oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m<sup>2</sup>.
- d. De goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter.
- e. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- f. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

#### 15.4.2 Derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1 voor het realiseren van een derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
- b. De voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag.
- c. De hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter.
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter.
- e. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- f. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

#### 15.4.3 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.
- c. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.
- d. Voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

#### 15.4.4 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.2 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter.
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

#### 15.4.5 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.3 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

### 15.5 Specifieke gebruiksregels

#### 15.5.1 Algemeen

- a. Mantelzorg is toegestaan.
- b. Arbeidsmigrantenhuisvesting en kamerverhuur is niet toegestaan, behoudens waar hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

#### 15.5.2 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- b. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

#### 15.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

#### 15.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;

- e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
- g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
- h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

### 15.5.5 Internetwinkels

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

## 15.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 15.6.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.5.3 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 5 bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

### 15.6.2 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 15.1 en 15.5.1 ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

## Artikel 16 Gemengd - Uit te werken

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten Gemengd zoals opgenomen in Bijlage 2, mits bij de uitwerking van deze bestemming is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;

- c. De bebouwing wordt zodanig gerealiseerd dat er sprake is van oriëntatie op de Bovenste Straat en oriëntatie op de Edith Steinstraat.
- d. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij parkeren ondergronds of halfverdiept dient plaats te vinden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende [Bijlage 3 Parkeerkencijfers](#)
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte aan de zijde van de Bovenstestraat niet meer mag bedragen dan 13,5 meter over een diepte van 10 meter gemeten vanaf de perceelsgrens aan de zijde van de Bovenstestraat.
- f. Er dient te worden aangetoond dat de woningbouw passend is binnen de structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021' dan wel de opvolgende structuurvisies.
- g. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
- h. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- i. Er wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen'.

## 17.3 Bouwregels

### 17.3.1 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid [17.2](#) genoemde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het vastgesteld uitwerkingsplan.

## Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 18.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### 18.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel [18.2.2](#) vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 18.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel [18.2.2](#) genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel [18.2.2](#) of artikel [18.4.3](#) is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.



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

### 18.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel [18.1](#) bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- het slopen van funderingen;
- het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- het aanleggen van bos of boomgaard, dan wel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

### 18.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [18.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- die reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

### 18.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

### 18.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel [18.4.3](#) vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

### 18.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel [18.4.3](#) genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

## 18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 1](#)' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

# Artikel 19 Waarde - Archeologie 3

## 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; dan wel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

## 19.2 Bouwregels

### 20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 20.2.2 of artikel 20.4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

#### 20.4.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, dan wel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

#### 20.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

#### 20.4.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 30 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### 20.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 20.4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 20.4.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 20.4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

## Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

### 21.1.1 Algemeen

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

- a. de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (verkavelingen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform [Bijlage 6 Cultuurhistorische waardenkaart \(blad 1\)](#) en [Bijlage 7 Cultuurhistorische waardenkaart \(blad 2\)](#)

### 21.1.2 Waarden en karakteristieken

Ter plaatse van de aanduiding:	dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in:
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Echt'	<a href="#">Bijlage 8 Cultuurhistorisch ensemble Echt</a>
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Peijjerstraat'	<a href="#">Bijlage 9 Cultuurhistorisch ensemble Peijjerstraat</a>
'specifieke vorm van waarde - rijksmonument'	<a href="#">Bijlage 10 Rijksmonument De Valk</a>

## 21.2 Bouwregels

### 21.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in artikel [21.1.1](#).

### 21.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument'

In aanvulling op het bepaalde in artikel [21.2.1](#) geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

### 21.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [21.2.2](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel [21.1](#);
- b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in [Bijlage 11](#).

## 21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

## 21.4 Afwijken van de bouwregels

### 21.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [21.2.2](#) voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' indien bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, met in achtneming van het volgende:

- a. behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dat wil zeggen dat gebouwen uitsluitend onder voorwaarden mogen worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot, mits hierbij de situering, de bouwmassa, het materiaal- en kleurgebruik, de (bouw-)hoogte, de goothoogte en de dakhelling niet zodanig worden gewijzigd, en/of dat daardoor het karakter van de bestaande gebouwen blijvend onevenredig wordt aangetast.

### 21.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [21.4.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel [21.1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden

aangetoond;

- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

### 21.4.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 21.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

### 21.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming

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

### 21.6.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 21.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een

omgevingsvergunning:

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- e. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- f. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
- g. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
- h. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 21.1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

### 21.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 21.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- e. in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in Bijlage 11.

### 21.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.6.1 kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 21.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

### 21.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een

vergunning als bedoeld artikel 21.6.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

## 21.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 21.7.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in artikel 21.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle objecten geheel of gedeeltelijk te slopen indien:

- a. het bebouwing betreft van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG) en het ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies betreft van gehele of substantiële sloop;
- b. het beeldbepalende panden betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

### 21.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel [21.7.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- d. panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20e eeuw;
- e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- f. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werkzaamheden in overeenstemming met het restauratieplan zoals opgenomen in [Bijlage 11](#).

### 21.7.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [21.7.1](#) kan alleen worden verleend indien:

- a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel [21.1](#), niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
- b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

### 21.7.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel [21.7.1](#) bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

## 21.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 21.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

### 21.8.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in [21.8.1](#) kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

# Artikel 22 Waterstaat - Waterlopen

## 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterlopen](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en het onderhoud van de aangrenzende waterloop, alsmede voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van ecologische waarden van de waterloop.

## 22.2 Bouwregels

### 22.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regels:

- a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen.
- c. De gebods- en verbodsregels van de Keur van het Waterschap Limburg zijn van toepassing.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, gehoord het betreffende waterschap, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [22.2.1](#) ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits door de bouw of

van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 24.5.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 24.5.1 en artikel 24.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 25 Algemene gebruiksregels

### 25.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

### 25.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- d. kamerbewoning;
- e. inwoning, tenzij expliciet toegestaan;
- f. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken.

## Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

### 26.1 Geluidzone - industrie

#### 26.1.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'geluidzone - industrie' nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren.

#### 26.1.2 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in artikel 26.1.1 genoemde verbod in die gevallen waarin is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ingevolge de Wet geluidhinder dan wel aan een verleende hogere grenswaarde.

### 26.2 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

#### 26.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het aanbrengen van een leeflaag, egaliseren of omzetten van de bodem.

#### 26.2.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 26.2.1 is niet van toepassing:

- b. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- c. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- e. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter.
- f. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

#### 26.2.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.2.1 mag alleen worden verleend indien uit een bodemonderzoek blijkt dat door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen nadelige gevolgen ontstaan voor de kwaliteit van de bodem gelet op de beoogde functies van het terrein.

### 26.3 Milieuzone - roerdalsenk

### 26.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

### 26.3.2 Uitzonderingen

De in artikel 26.3.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

### 26.3.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 26.3.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

## 26.4 Veiligheidszone - lpg

### 26.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

### 26.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- het wijzigen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' tot een straal van 25,00 meter vanaf het vulpunt indien een wijziging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen daartoe de mogelijkheid biedt;
- het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' bij beëindiging van de betreffende functie onder de voorwaarde dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tegelijk wordt verwijderd.

## 26.5 Veiligheidszone - lpg 2

### 26.5.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg 2' mogen geen nieuwe zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

### 26.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- het wijzigen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg 2' indien een wijziging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen daartoe de mogelijkheid biedt;
- het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg 2' bij beëindiging van de betreffende functie onder de voorwaarde dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tegelijk wordt verwijderd.

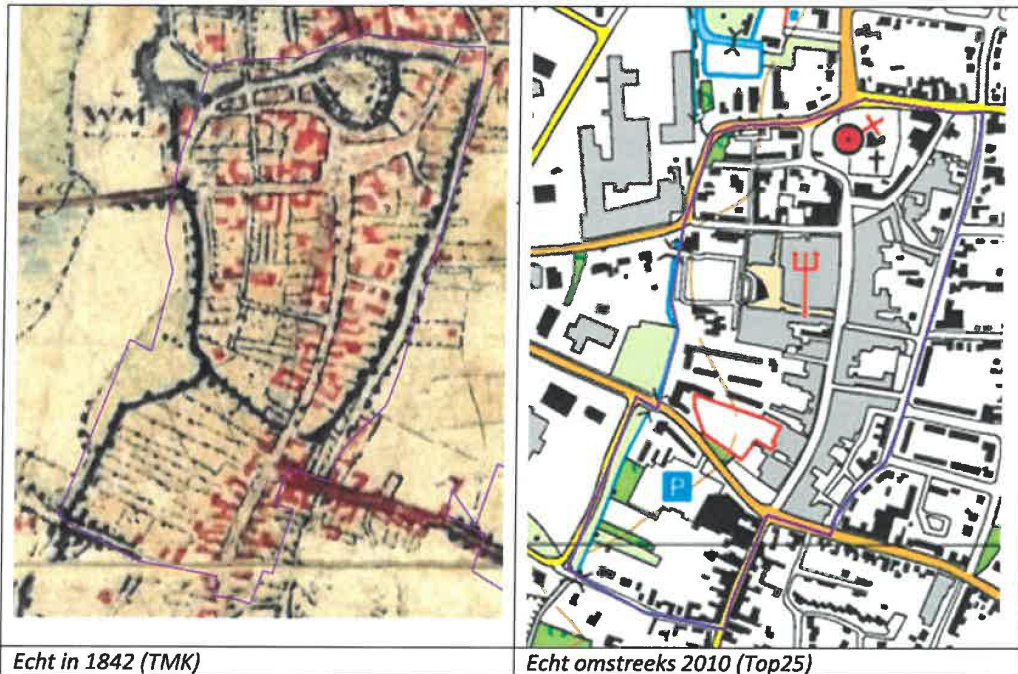
# Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

## 27.1 Afwijken van de planregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 29.1, afwijken van de planregels:

- voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
- voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
  - het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m<sup>2</sup>;
  - dat bestaat uit één bouwlaag;
  - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter.

# 1 Echt



## Historische ontwikkeling

Dit ensemble betreft de oude stadskern van Echt met een gedeelte van de zuidelijke uitloper daarvan (Bovenste Eind). Echt ontwikkelde zich rond een vroegmiddeleeuwse hof, die nabij de kerk gelegen moet hebben. In de Late Middeleeuwen kreeg Echt stedelijke kenmerken, zoals een gracht, een wal en zelfs poorten. De Molenbeek werd in de 13e eeuw gegraven om de grachten met water te vullen. Vanaf de 16e eeuw verloor de stad alweer zijn belangrijkste verdedigingswerken. De laatste grachten (Graaf en Diepstraat) bleven nog tot in de 30-er jaren van de vorige eeuw bestaan.

## Ruimtelijke karakteristiek

Echt kenmerkte zich door een vierhoekig terrein (de stad) omgeven door een stadsgracht waar de kerkgracht op aansloot. Het kerkterrein lag in het noorden ervan, waarbij de stadsgracht vanuit de kerkgracht naar het westen en oosten liep. De omgrachtingen zijn nu volledig verdwenen en soms zelfs betrekkelijk recent aan de westzijde (2001) nog overbouwd waardoor visualisatie minder eenvoudig is, maar aan de ronde vorm van het kerkhof is de gracht rond het kerkterrein nog herkenbaar in de structuur. Het exacte verloop van de stadsgracht is niet meer geheel terug te vinden, maar de huidige Sint-Jorisstraat, Graaf, Zuiderpoort, Grachtstraat en Diepstraat volgen bij benadering de loop van de oude omgrachting.

Daarbinnen correspondeert de huidige wegenstructuur nog voor een belangrijk deel met die van de oude stad: Vrijthof, Dekensteeg, Plats, Jodenstraat, Wijnstraat, Bovenstestraat, Steeg, Gasthuissteeg, Gelrestraat en Hofakker (tussen Bovenstestraat en Harlindestraat) vormen het oude wegenpatroon en kennen ook hun historische roolijnen nog. Vooral bij de Plats en aan het Vrijthof is te zien dat de wegen op plekken waar zij op elkaar aansloten soms tot verwijdingen of pleintjes leidden.



Bebouwing stond voorheen vooral aan de hoofdstraten van de stad: Vrijthof, Wijnstraat, Plats, Jodenstraat, Steeg en Bovenstestraat. De andere straten, of beter stegen, waren grotendeels onbebouwde stegen naar het open land achter de huizen. Tussen de huizen en de stadsgracht, vooral langs de Bovenstestraat, waren vooral diepe (moes)tuinen te vinden met slechts enkele gebouwen. In het dichter bebouwde deel van de stad, ten noorden van de Wijnstraat – Steeg, lagen tuinen tussen de bouwblokken. Deze groene tuinen tussen bebouwing langs de oude straten vinden we nog terug, de grotere open ruimten zijn in de 20e en 21e eeuw volledig bebouwd geraakt. Ten oosten van de Bovenstestraat gebeurde dat kleinschalig en met behoud van enig groen. Dit gebied ging daarmee sterk op het noordelijke deel van de stad lijken. Ten westen van de Bovenstestraat werd dit veel grootschaliger ingevuld met een nieuw winkelgebied en bleef minder groen gespaard. Daardoor is de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel in het zuidwestelijk deel kleiner, maar is anderzijds duidelijker herkenbaar welk deel oude en welk deel jonge stadsbebouwing bevat. Wat overweegt is echter het idee dat dit gebied ingevuld is met bebouwing en andere structuren, zoals het parkeerterrein Maaseikerpoort, dat niet goed past in het verder kleinschalige Echt, dat van oudsher veel groen tussen achtertuinen en een gracht kende.

Langs de oude straten van Echt, met uitzondering van de Steeg en het westelijk deel van het Vrijthof, is veel historische bebouwing te vinden die waarschijnlijk nog oudere kernen bevat dan de gevel doet vermoeden. Hierover is nog relatief weinig bekend. Deze oude bebouwing kenmerkt zich in het straatbeeld onder meer door kappen evenwijdig aan de straat en op enkele locaties dwarskappen op aanbouwen aan de achterzijde. Bijzondere bebouwing is die, welke nog een historische voorgevel op de begane grond bezit en waar deze dus niet door een moderne winkelpui vervangen is. Er zijn evenwel ook voorbeelden te vinden waar nieuwbouw een gevel heeft gekregen die te massief oogt voor de kleinschalige, gedetailleerde gevelbeelden.

Karakteristiek zijn eveneens de plekken waar men heel duidelijk ervaart dat men vanuit de stegen en wegen de locatie van de oude stadsgracht bereikt en daar de oude stad verlaat. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Gelrestraat, waar men tegen niet-binnenstedelijke rijwoningen aanloopt en het gebied met individuele, aaneengesloten panden verlaat. Modern vormgegeven plekken van vroegere stadsentrees (zoals bij de Zuiderpoort) vertroebelen juist de ervaring dat men een historische stad betreedt.

Het Bovenste Eind tenslotte, zuidelijke uitloper van de stad, is bijzonder omdat de panden net buiten de stadsgracht hier nog deels over hun zeer diepe tuinen beschikken. Dat is kenmerkend voor uitlopers van stadjes. Elders, zoals tegen de Zuiderpoort, is die groene ruimte door bebouwing en parkeerterreinen verdwenen. Bovendien staan hier enkele karakteristieke panden.

#### **Cultuurhistorische waarden**

Binnen Echt is de waardevolle historische stedelijke structuur nog goed herkenbaar; alle vroegere straten zijn ook nu nog aanwezig, voornamelijk aan de westzijde aangevuld met nieuwe wegen ter ontsluiting van de nieuwbouw daar. De bebouwing is op de oude rooilijnen gebouwd, hetgeen tot behoud van pleinen als De Plats heeft geleid. De grachten rond kerk en stad zijn echter verdwenen, en op meerdere plekken is bebouwing of infrastructuur over het oude tracé geplaatst waardoor visualisatie in het huidige stadsbeeld soms lastig kan zijn. De plaatsen waar het tracé van één van de grachten nog wel herkenbaar is en de geschiedenis daardoor afleesbaar, zoals het cirkelvormige kerkhof met daarbinnen het kerkgebouw, zijn van grote waarde. Dat geldt ook voor de bebouwingsstructuur langs de oude straten, waaruit afleesbaar is hoe de structuur van Echt door de geschiedenis heen vrij constant is gebleven. Plekken waar de voormalige stadsgracht een contrast tussen individuele, kleinschalige binnenstedelijke bebouwing en meer complexmatige of grootschaliger bebouwing daarbuiten laat zien zijn eveneens waardevol.

Evenals in Susteren en Nieuwstadt is het aanbevelenswaardig hier bouwhistorisch onderzoek te verlangen bij ingrijpende wijzigingen van vooroorlogse panden, ook al is het pand als zodanig niet perse monumentwaardig of als beeldbepalend aangemerkt. We kunnen het doel daarvan vergelijken met dat van archeologisch onderzoek: veilig stellen van informatie die verloren kan gaan bij grote ingrepen, zoals het wegbreken van dragende muren en het vervangen van de kapconstructie. De geschiedenis van de stad Echt zit als het ware in deze huizen verborgen, en deze informatie is op andere wijzen niet te achterhalen.

Binnen de gracht is door de druk op de grond de hoeveelheid groen beperkt. Koestering van het resterende groen tussen de huizenblokken, met uitzondering van het volledig verdwenen groen ten westen van de Bovenstestraat, is belangrijk om de historische sfeer van de stad herkenbaar te houden: een stad was niet alleen steen en bestrating, maar had zeker ook groene kernen daartussen. Juist de specifieke ruimtelijke relatie tussen grijs (infrastructuur), rood (bebouwing), blauw (grachten) en groen (tuinen) maakt een stad verschillend van het gemiddelde dorp of zelfs van een nieuwbouwwijk.

Belangrijk voor de geschiedenis van Echt is de relatie met het naastgelegen huis Verduijnen, dat buiten het ensemble gelaten is omdat het op zichzelf al – met tuin en park – een beschermde status als rijksmonument heeft.

Waardevol zijn tevens de diepe tuinen achter de huizen aan de westzijde van het Bovenste Eind, die samenhang met de deels beeldbepalende bebouwing zelf vormen.



*Hoek van Bovenstestraat en Plats, met links één van de weinige nog intacte historische ondergevels en rechts bebouwing die in ontwerp is afgestemd op de hoekligging (foto: Luuk Keunen, 6 mei 2014).*



## Leest u dit nog even....

### **Brochure:**

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootste zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven. Ten aanzien van de juistheid kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Omdat Maastreek Makelaardij geen professionele inmeter is, dienen de tekeningen als indicatief beschouwd te worden en de maatvoeringen die tijdens de bezichtiging waar te nemen zijn, zijn bindend.

### **Onderzoeksplicht:**

Een geïnteresseerde/koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn (bijv. de gebruiksmogelijkheden, staat van onderhoud, bestemming, vergunning etc.). Het staat uiteraard altijd vrij om voor eigen rekening een bouwkundige of adviseur te raadplegen, dan wel een nieuwe inmeting te laten uitvoeren.

### **Bieding:**

De vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Het bod dat u wilt uitbrengen kunt u telefonisch of, bij voorkeur, per e-mail kenbaar maken bij de makelaar. Naast de geboden koopprijs dient u in dit bod kenbaar te maken onder welke voorwaarden en tot hoe lang u dit bod gestand doet. Voorwaarden kunnen zijn: financieringsvoorbehoud, voorbehoud verkoop huidige woning, aanvaardingstermijn et cetera.

### **Wilsovereenstemming en schriftelijkheidsvereiste:**

Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom, de gestelde voorwaarden en de datum van oplevering. Op basis hiervan stelt de makelaar de koopovereenkomst op conform het model van VBO. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort zodra beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.

### **Keuze notaris en waarborgsom/bankgarantie:**

Aangezien de kosten voor o.m. het opmaken van de leveringsakte voor rekening van koper komen, ligt de keuze voor de notaris bij koper, tenzij van tevoren uitdrukkelijk is aangegeven dat de notariskeuze aan de verkopende partij is. Een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst is de waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopsom, welke door koper voldaan dient te worden binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn en te deponeren bij de gekozen notaris.

### **Bedenktijd:**

De koper die een natuurlijk persoon is en die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft een bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag de tussen partijen opgemaakte en ondertekende koopovereenkomst (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door vóór de afloop van de termijn de ontbinding in schriftelijke vorm of per e-mail kenbaar te maken. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd. Een uitgebreidere omschrijving van deze bepaling is terug te vinden in de koopovereenkomst.



## Tot slot...

Maastreek Makelaardij is in Midden-Limburg al meer dan 20 jaar uw deskundige en ervaren adviseur op het gebied van particulier- en bedrijfsmatig vastgoed, zowel in de verkoop- als verhuursector. Ons kantoor is aangesloten bij de branchevereniging VBO en daarnaast geregistreerd bij de SCVM. De SCVM (Stichting Certificering Van Makelaar) registreert vakbekwame, gecertificeerde makelaars. De SCVM borgt de kwaliteit en integriteit van makelaars in één register. Door het volgen van permanente educatie houden wij onze vakkennis nauwkeurig op peil.

Als registertaxateur verzorgen wij door het NWWI gevalideerde taxatierapporten, benodigd voor onder meer een hypotheekaanvraag, aan- of verkoop en geaccepteerd door alle geldverstrekkers, notarissen, advocaten en de belastingdienst. Maastreek Makelaardij is aangesloten en ingeschreven bij het taxatieregister van de NRV (vakgroep Wonen en Bedrijfsmatig onroerend goed).

### **De verkoper(s)/verhuurder(s) van dit object kozen niet voor niets voor Maastreek Makelaardij!**

Onze makelaars willen ook graag u van een betrouwbaar en kundig advies voorzien, in het geval u overweegt uw huidige woning of bedrijfspand te verkopen of te verhuren. Neem gerust contact op voor een **vrijblijvend én gratis advies of waardebeoordeling van uw vastgoed.**

### **Heeft u nog vragen?**

Neem dan gerust contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of [info@maastreek.nl](mailto:info@maastreek.nl)

Met vriendelijke groet,

## Team Maastreek Makelaardij

