



# Maastreek Makelaardij



**Koningsbosch, Haverterstraat 6**



**Graaf 27, 6101 CC Echt**



**info@maastreek.nl**



**www.maastreek.nl**



**0475-486565**



## Koningsbosch, Haverterstraat 6

Riant ingedeeld horeca object, bestaande uit een café, zaal, magazijn, grote garage, buitenterrein en een bovenwoning, gelegen op een royaal perceel van 1.935 m<sup>2</sup>.

Het object is gebouwd omstreeks 1895, waarna in de loop der jaren diverse uitbreidingen hebben plaatsgevonden.

De begane grond heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan diverse horeca mogelijkheden (categorie 2), waaronder café, bar, eetcafé, restaurant etc. De verdieping mag als bovenwoning worden gebruikt. Voor andere bestemmingen zal overleg met de gemeente gevoerd dienen te worden.

### INDELING:

#### Souterrain:

Diverse kelders.

#### Begane grond:

Entree (11 m<sup>2</sup>), café (131 m<sup>2</sup>) met bargedeelte, keuken (9 m<sup>2</sup>), zaal met podium (225 m<sup>2</sup>), diverse toiletgroepen (t.b.v. café- en zaalgedeelte), garderobe, bergingen, magazijn en een grote garage. Het buitenterrein aan de achterzijde is via de oprit aan de rechterzijde bereikbaar.

#### Eerste Verdieping:

Overloop, woonkamer (22 m<sup>2</sup>), keuken (10 m<sup>2</sup>), badkamer (4 m<sup>2</sup>), 4 slaapkamers (18 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>), diverse bergingen.



## ALGEMEEN:

Oppervlakte perceel 1.935 m<sup>2</sup>.

VVO begane grond ca. 542 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte verdieping 105 m<sup>2</sup>.

Energielabel G (zowel bedrijfs- als woongedeelte).

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 305.000,- k.k.

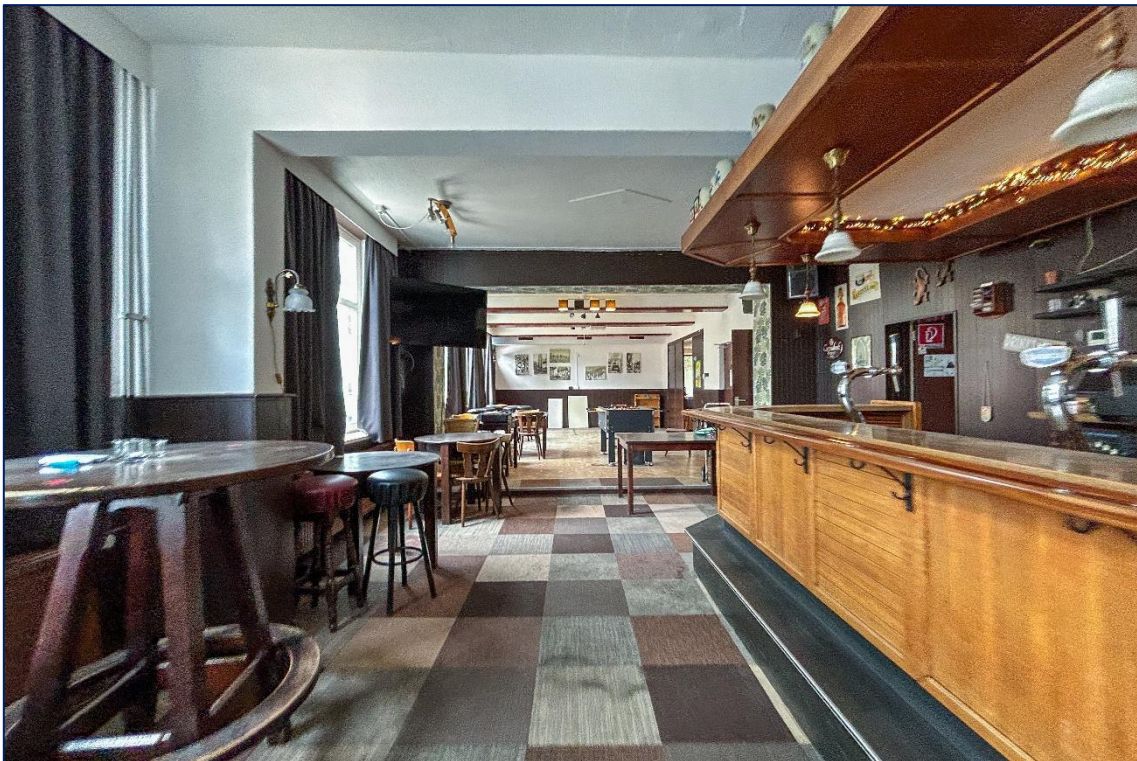


Entrée | Café met bargedeelte





Café met bargedeelte





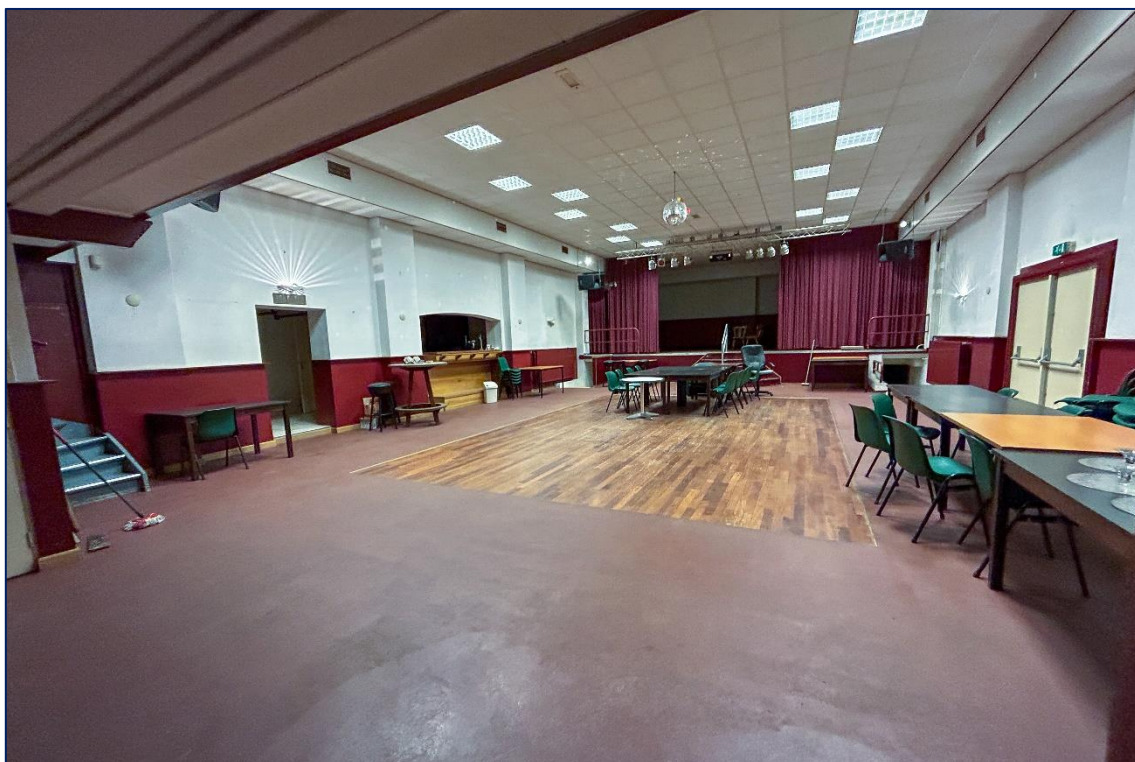
Cafégedeelte





Cafégedeelte | Herentoilet

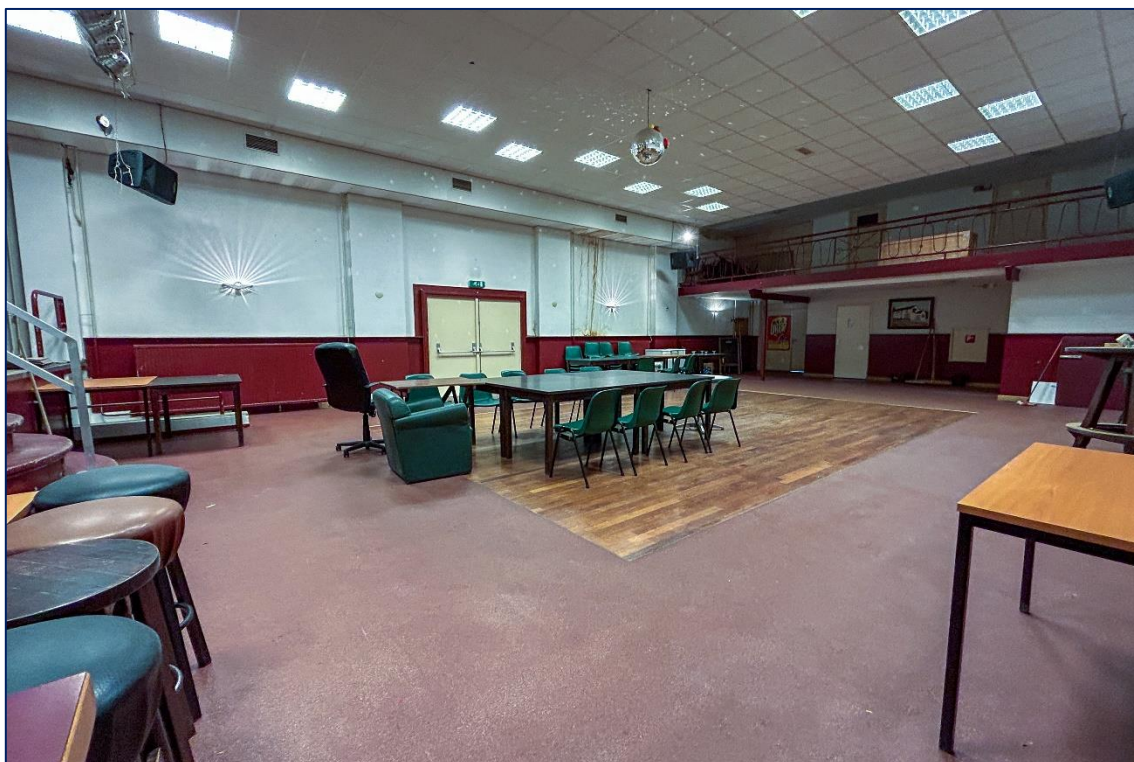




Zaal

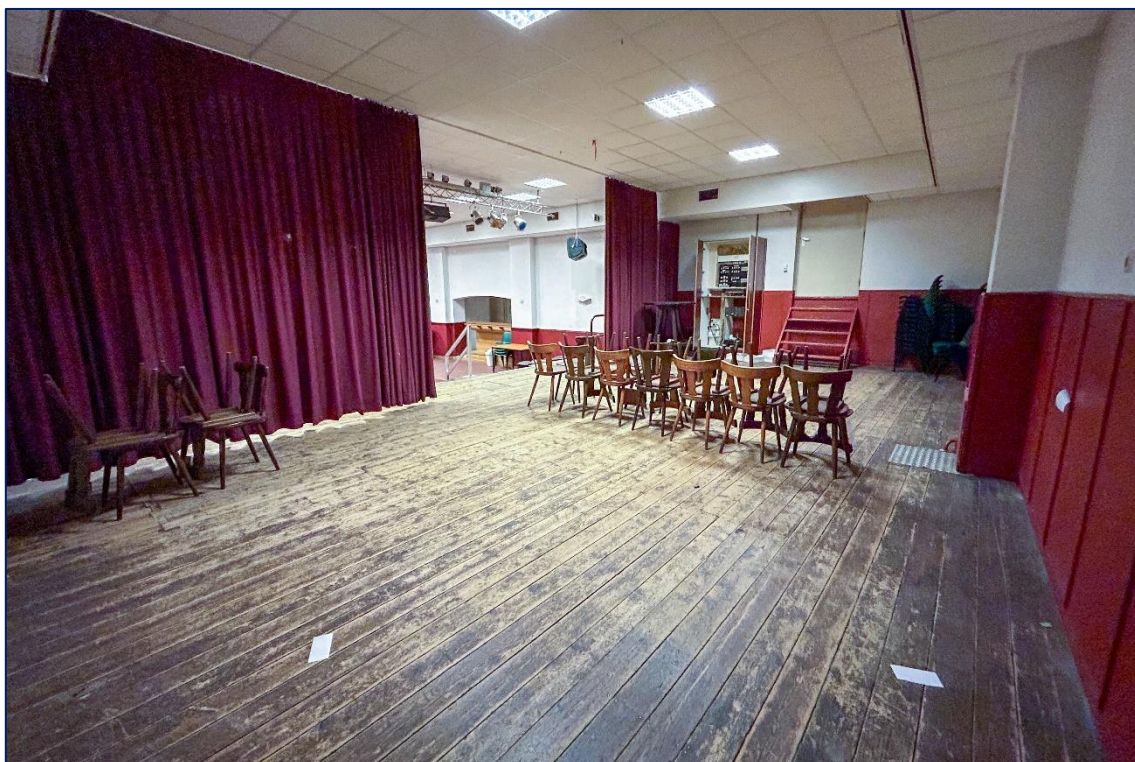






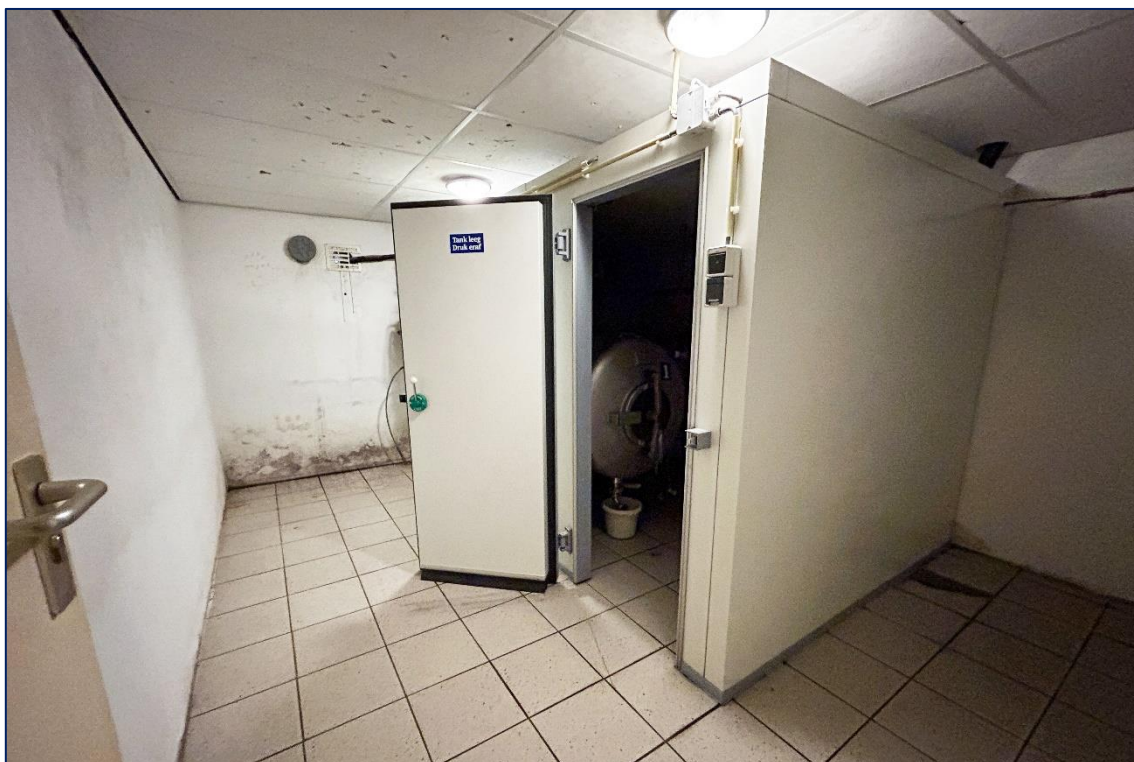
Zaal



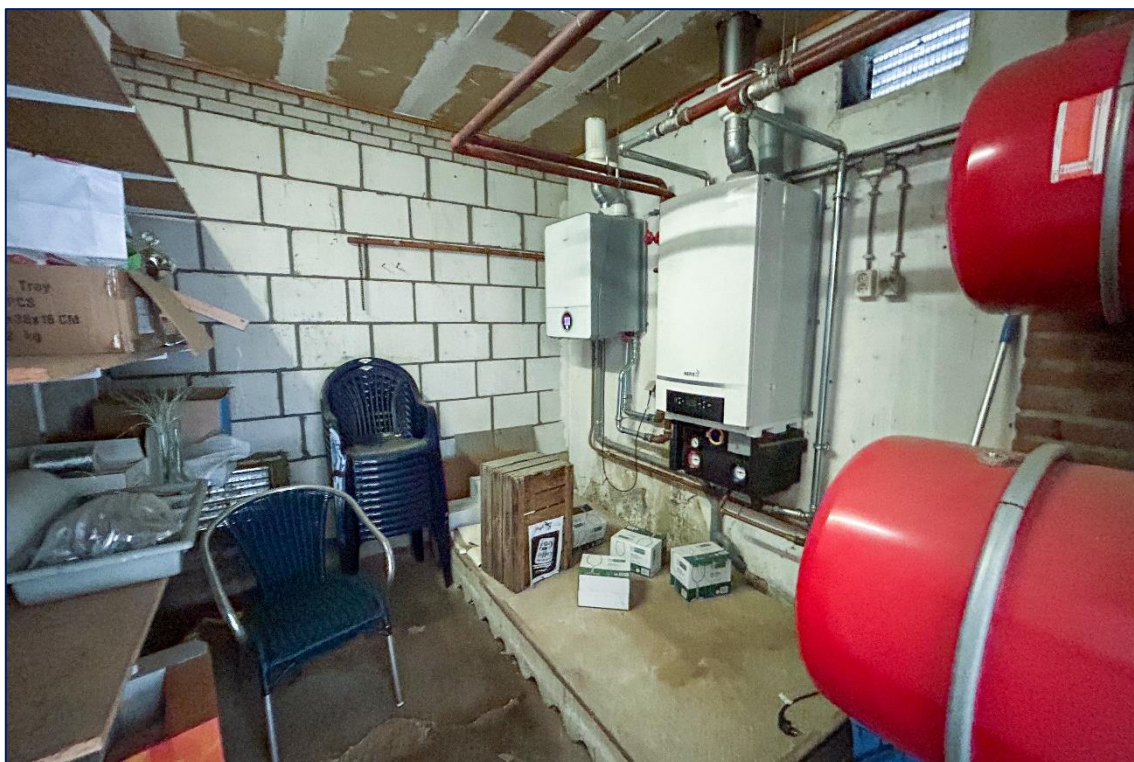


Podium | Kleedruimte



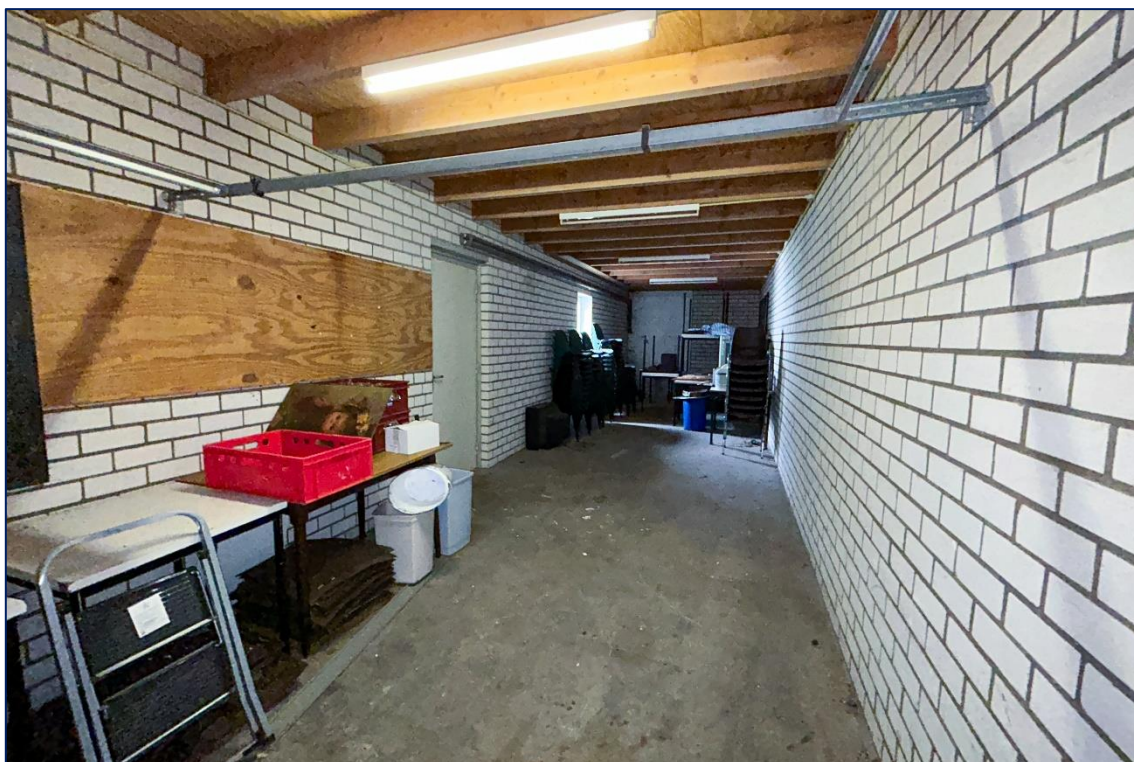


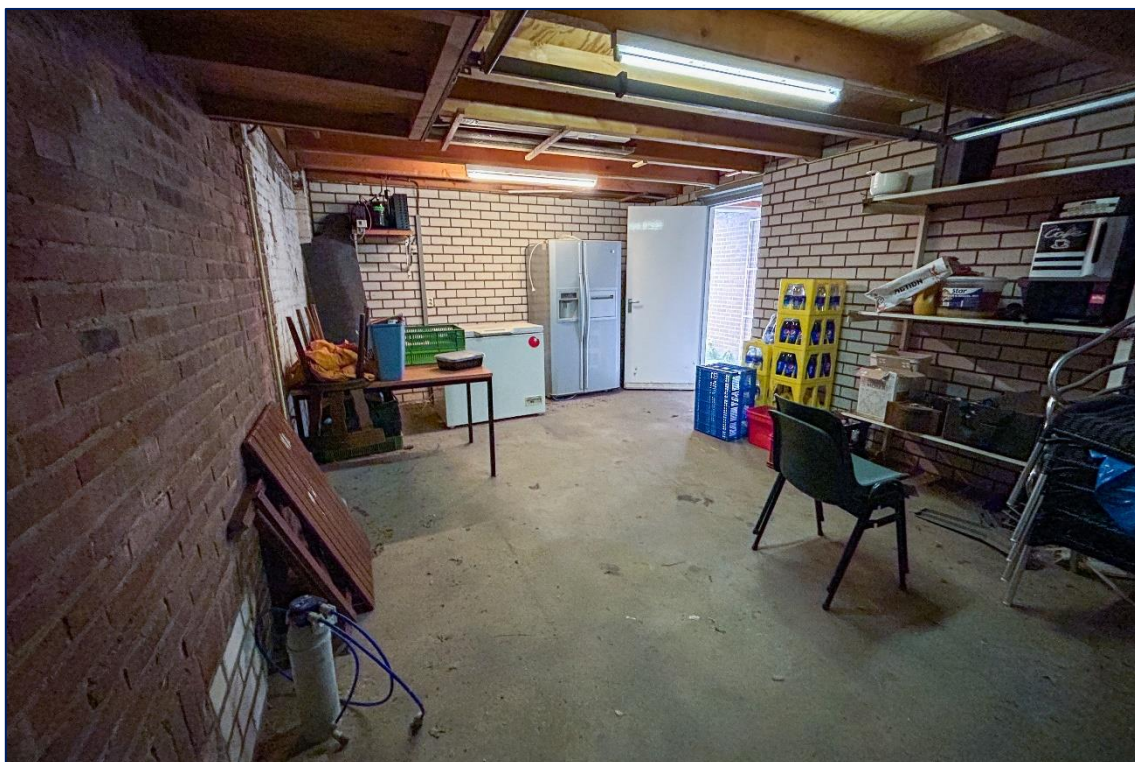
Opslagruimte | C.v.-ruimte



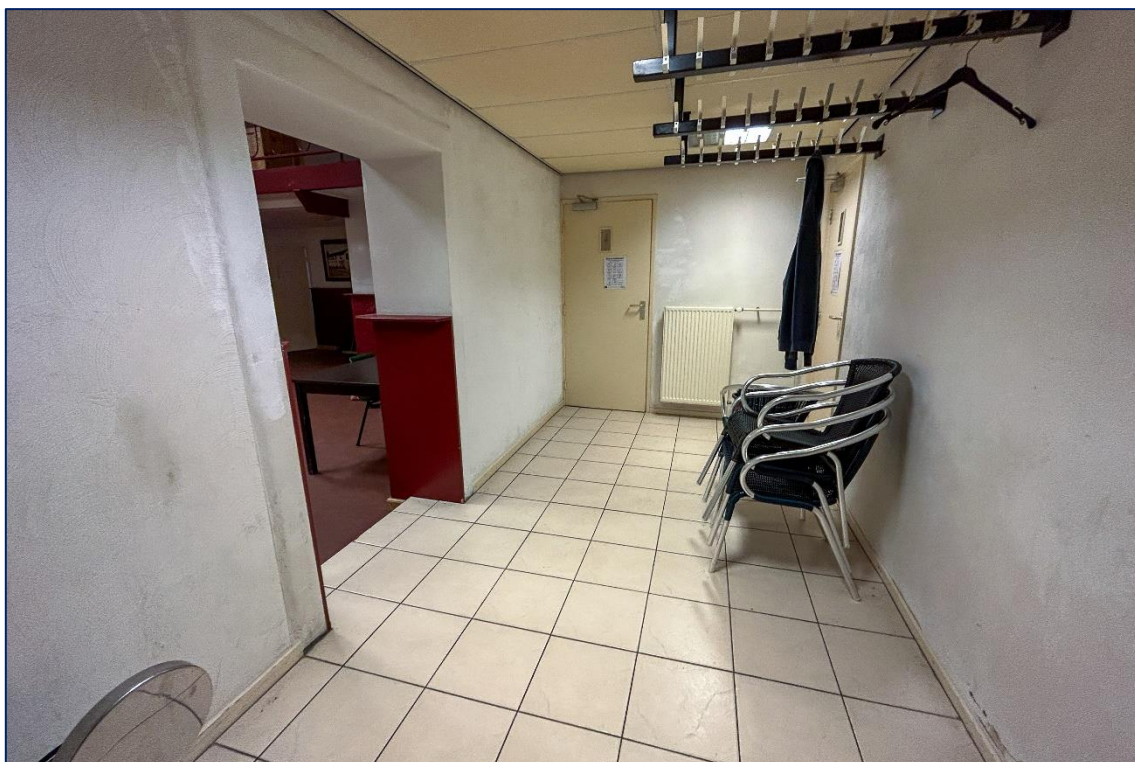


Plaats | Berging





Berging | Garderôbe





Kelder | Meterkast





Tuin





Oprit





Keuken | Woonkamer



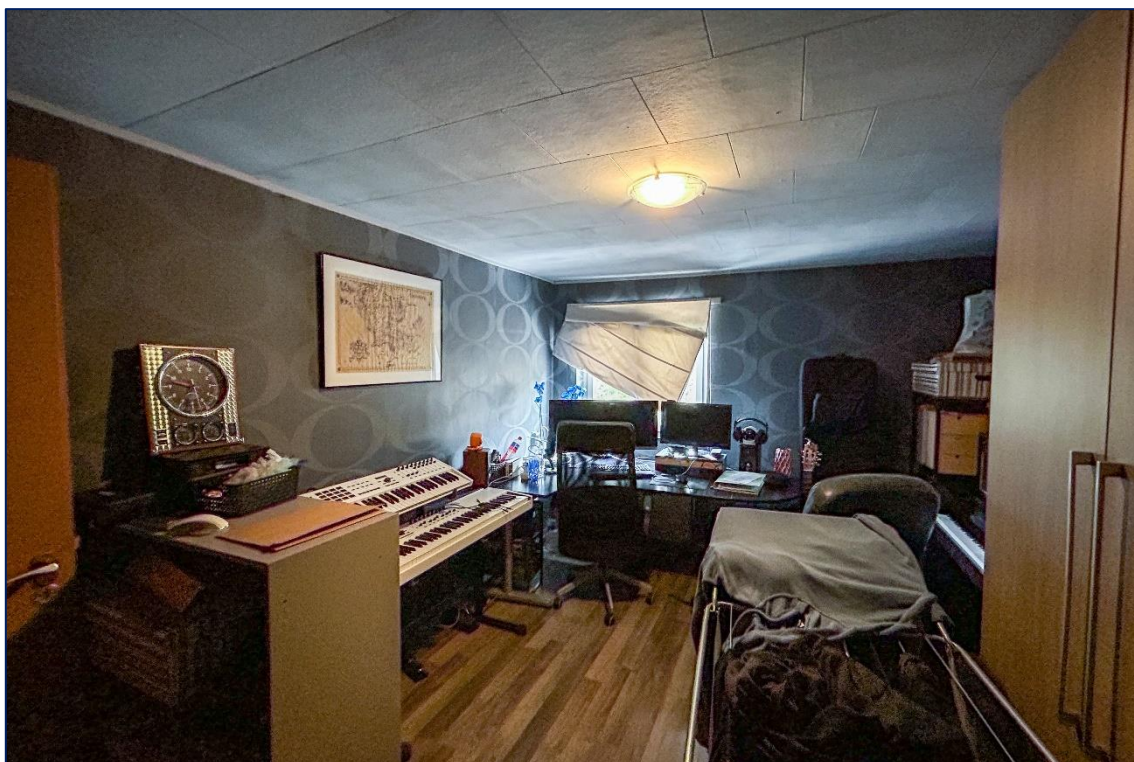


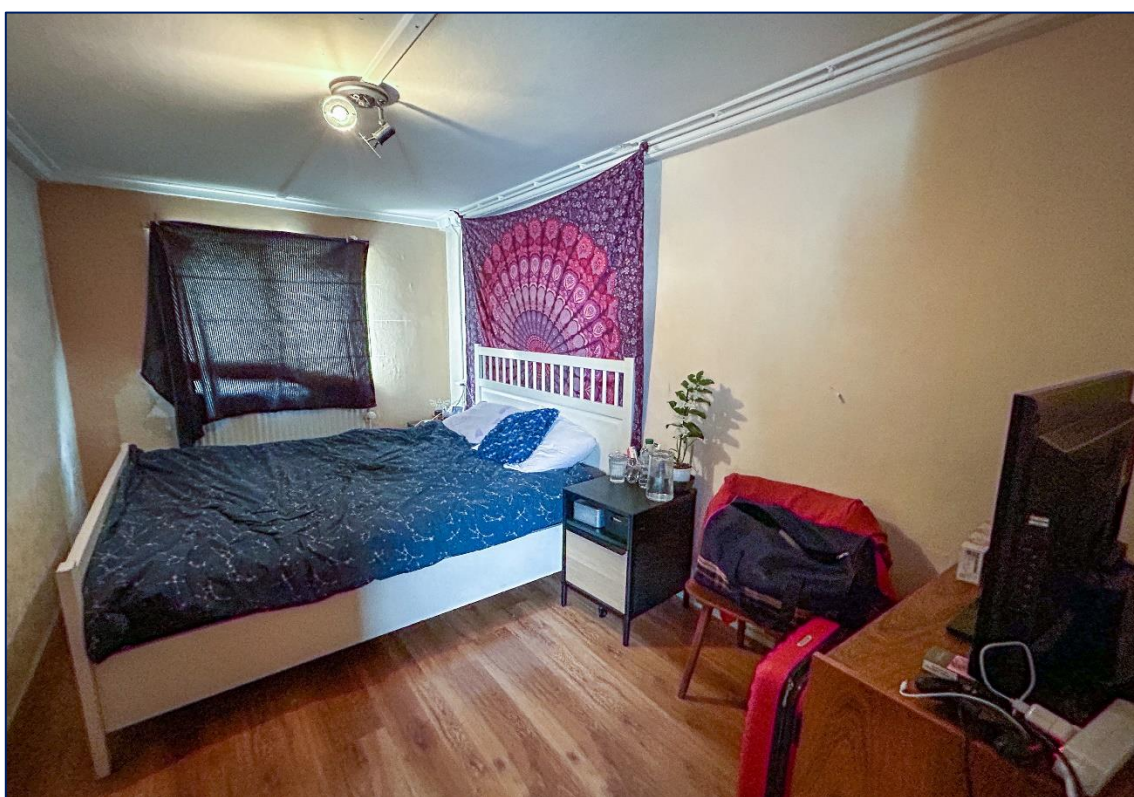
Badkamer | Overloop





Slaapkamers





Slaapkamer



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente    Echt Sectie                            P Perceel                         77</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Plannaam: **Stedelijk gebied**

Datum afdruk: 2024-05-28

Naam overheid: Echt-Susteren

IMRO-versie: IMRO2012

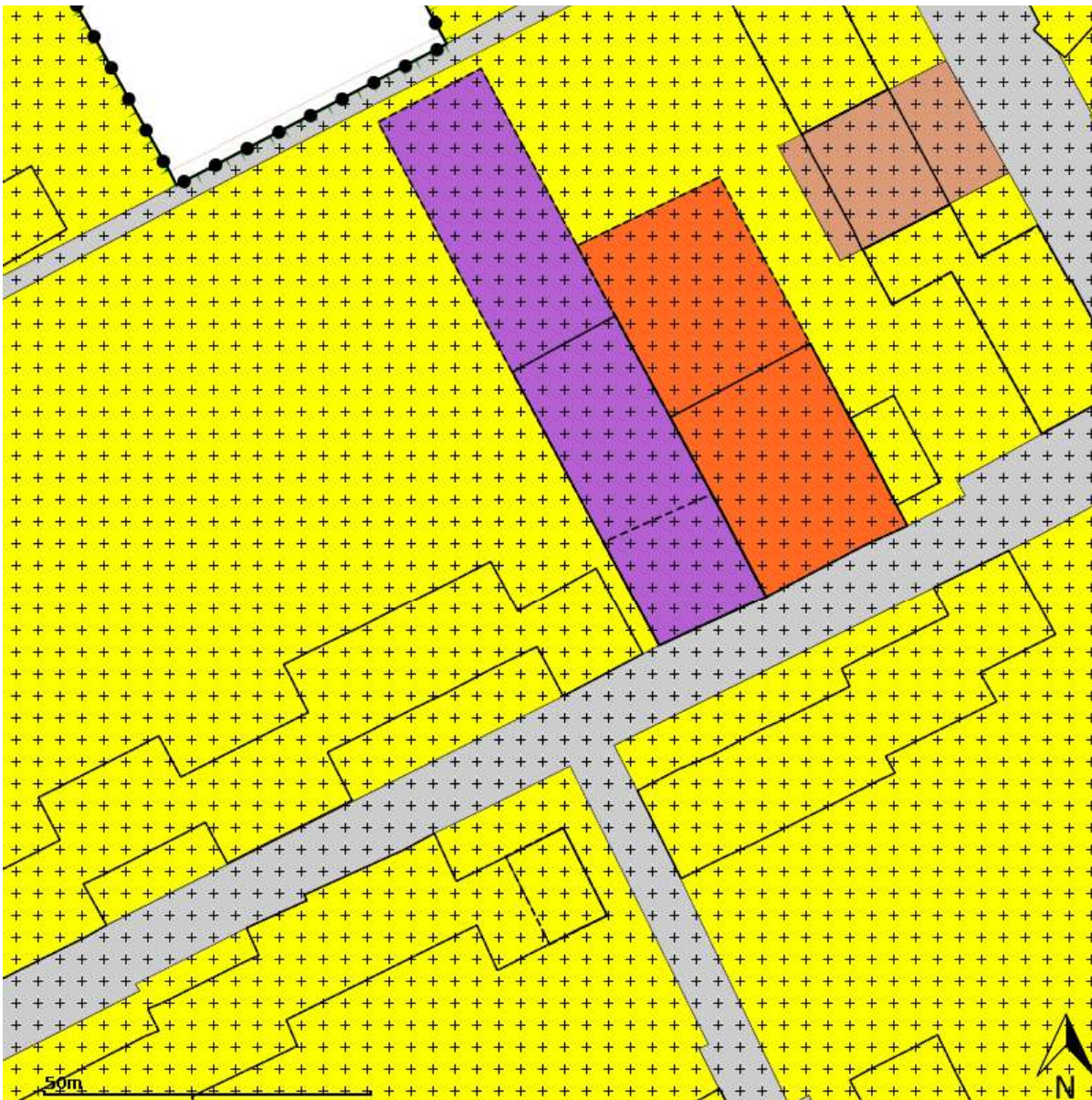
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2016-05-26

Planidn: NL.IMRO.1711.BP20150950-VG02

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## 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



# Artikel 18 Horeca

## 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. functies en activiteiten conform onderstaande tabel:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:	zijn de volgende activiteiten toegestaan:
'horeca van categorie 1'	horeca van categorie 1
'horeca van categorie 2'	horeca van categorie 2
'horeca van categorie 3'	horeca van categorie 3, met dien verstande dat een discotheek niet is toegestaan
'horeca van categorie 4'	horeca van categorie 4
'garage'	een garage ten behoeve van de stalling van auto's
'specifieke vorm van bedrijf - vogelkwekerij'	tevens voor een vogelkwekerij

b. wonen niet zijnde in een bedrijfswoning, uitsluitend op de verdieping en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;

c. alsmede voor de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

d. alsmede voor de bescherming van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';

met de daarbij behorende:

e. bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

f. tuinen, erven en verhardingen;

g. terrassen;

h. parkeervoorzieningen.

i. groenvoorzieningen;

j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

## 18.2 Bouwregels

### 18.2.1 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd.

b. Het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.

c. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.

d. Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning mag worden gevestigd;

2. indien het aantal legaal bestaande woningen meer dan één bedraagt, het aantal legaal bestaande woningen het maximum is.

e. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'garage' een garage worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen volledig worden bebouwd;

2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;

3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.

### 18.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één per horecavestiging, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning mag worden gevestigd.

b. De bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden.

- c. De bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwvlak voor niet meer bebouwd wordt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' vermelde bebouwingspercentage.
- d. Eén gevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3,00 meter uit de voorgevelrooilijn en de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.
- e. De goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter. Voor een in pandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven maximale goothoogte.
- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter. Voor een in pandige bedrijfswoning geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven maximale bouwhoogte.
- g. De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.
- h. De zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

### 18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen 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 bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
  1. 70 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
  2. 100 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter.
- e. De uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van het hoofgebouw bedraagt maximaal 40,00 meter.

### 18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het 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 aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt.
- d. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

## 18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de 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;
- h. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. ter voorkoming van aantasting van de monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.

## 18.4 Afwijken van de bouwregels

### 18.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.2 voor het uitbreiden van de (bedrijfs)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.

#### **18.4.2 Derde bouwlaag op de bedrijfswoning in plaats van een kap**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.2 voor het realiseren van een derde bouwlaag 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.

#### **18.4.3 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 18.2.2 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.

#### **18.4.4 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.3 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.

#### **18.4.5 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.4 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

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

### **18.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **18.5.1 Verboden gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 42.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. perifere detailhandel;
- b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- d. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- g. inwoning.

#### **18.5.2 Overige gebruiksregels**

- a. Woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
- b. Het aantal woningen per bouwperceel bedraagt maximaal één.

### **18.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **18.6.1 Afhankelijke woonruimte (inwoning)**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 18.5.1 voor het gebruik van een deel van de bedrijfswoning of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), onder de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwingsmogelijkheden worden met maximaal 30 m<sup>2</sup> in één bouwlaag overschreden.
- b. De afhankelijke woning is met de hoofdwoning verbonden en er is geen sprake van woningsplitsing.
- c. Het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast.

- d. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- f. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

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

Niet van toepassing voor deze bestemming.

## **18.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **18.8.1 Sloopverbod**

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

### **18.8.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 18.8.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

### **18.8.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.8.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de beeldbepalende waarde van de bebouwing.

### **18.8.4 Advies**

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 18.8.1 advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

## **18.9 Wijzigingsbevoegdheid**

### **18.9.1 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8'.
- b. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.
- c. Het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
- d. Het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal één.
- e. Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen.
- f. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.
- g. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 25 (Wonen) in acht genomen.

### **18.9.2 Wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Perifere detailhandel', onder de volgende voorwaarden:

- a. Het gebruik voor horeca is ter plaatse beëindigd.
- b. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 7 (Bedrijf - Perifere detailhandel) in acht genomen.