



DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,
Nieuwstraat (naast nummer 28)
Type: Bouwperceel
Prijs: Verkocht
Perceelsgrootte: 437 m²

VERKOCHT



NIEUWSTRAAT (NAAST NUMMER 28) SINT MICHIELSGESTEL

Een eenmalige kans om uw droomhuis midden in het centrum van Sint Michielsgestel te bouwen. Het perceel is een mooi bouwperceel van 437 m², goed gelegen op de zon en op zeer korte afstand van alle voorzieningen midden in het centrum van Sint Michielsgestel. Het perceel is omgeven door andere mooie en karakteristieke woningen.

De situatie over hetgeen gebouwd mag worden is al volgt :

Wat betreft de bestemming, het toegestane gebruik van het registergoed en de bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar een door de gemeente Sint Michielsgestel afgegeven brief de dato 28 augustus 2017. Hierin staat onder meer woordelijk vermeld:

"U bent voornemens een woning te realiseren op het perceel Nieuwstraat 28 in Sint-Michielsgestel. Hierover heeft bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats gevonden. Hierin is geconstateerd dat het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' de bouw van de woning toestaat, maar dat de bouwhoogte beperkt is tot maximaal 6 meter. U hebt verzocht om een grotere bouwhoogte toe te staan, aansluitend bij de aangrenzende woningen.

Vanwege de relatie met het pand Nieuwstraat 28, zijnde een rijksmonument monument, is uw verzoek ter advisering voorgelegd aan de Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant, aangewezen als gemeentelijke monumentencommissie. Daarnaast is uw verzoek ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke welstandsadviseur. De adviezen van beide adviseurs zijn bij u bekend. Beide adviseurs kunnen zich in principe vinden in de door u gepresenteerde massastudie met een grotere bouwhoogte en hebben een voorkeur uitgesproken voor de variant met een T-kap en gelede massa.

Gelet op deze adviezen, daarbij in aanmerking genomen de bestaande grotere bouwhoogte van de panden op de aangrenzende percelen, zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Om medewerking te kunnen verlenen aan een grotere bouwhoogte, kan de planologische kruimelgevallenregeling worden toegepast. Het gemeentelijke kruimelgevallenbeleid heeft een beperkte reikwijdte. Echter, via toepassing van de hardheidsclausule kan worden aangesloten bij de ruimere reikwijdte van de kruimelgevallenregeling in het Besluit omgevingsrecht. In de procedure rond de te verlenen omgevingsvergunning wordt deze afwijking meegenomen. De afwijkingsprocedure maakt onderdeel uit van de procedure van de omgevingsvergunning. Voor toepassing van de afwijking bent u afzonderlijke leges verschuldigd. Volgens de geldende legesverordening betreft dit een bedrag van € 559,15. De voor de behandeling van de omgevingsvergunning verschuldigde leges worden vermeerderd met dit bedrag.

Aan onze medewerking verbinden wij de volgende gebruikelijke voorwaarden.

1. Voor de toepassing van de kruimelgevallenafwijking moet, door middel van een ruimtelijke onderbouwing, aangetoond worden dat de afwijking in het belang is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing moet voor uw rekening en verantwoording worden aangeleverd. De onderbouwing heeft vooral betrekking op dat onderdeel waarvoor de afwijking nodig is, namelijk de bouwhoogte in relatie tot wat planologisch reeds toegestaan is. Concreet moet gemotiveerd worden waarom een grotere bouwhoogte verantwoord is. In feite komt dit neer op het advies van de Monumentencommissie en welstandsadviseur. De marges voor de gewenste bouwhoogte moeten nader worden aangegeven door de monumentencommissie en de welstandsadviseur. Beide instanties hebben zich in beginsel al positief uitgesproken. Een verder uitgewerkt schetsplan zal met beide adviseurs besproken moeten worden.

2. Er moet met u een zogenaamde anterieure overeenkomst wordt gesloten, waarin de afspraken en voorwaarden worden vastgelegd en afspraken worden gemaakt over kostenverhaal (riolering, inrit e.d.). Ten behoeve van deze overeenkomst, moeten wij inzicht hebben in welke aanpassingen er aan het openbare gebied en eventueel de riolering moeten gebeuren. U moet daartoe eerst een inrichtingsschets van het perceel aanleveren.

3. Er moet met u een planschadeovereenkomst wordt gesloten, waarbij het eventuele risico van planschade ten gevolge van de planologische maatregel (afwijking) op u wordt afgewenteld.
4. Ten behoeve van de woning moeten op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen (niet achter elkaar gelegen) worden aangelegd.

Wat de milieuaspecten betreft, is in het kader van de omgevingsvergunning, geen specifieke toetsing nodig voor wat betreft milieu (bodem, geluid buitenwaarde woning en luchtkwaliteit). Dit komt omdat het bestemmingsplan reeds voorziet in de woonbestemming. Voor zover onze informatie strekt, blijkt uit de archiefgegevens geen verdachte situatie wat bodem betreft. In het verleden zijn er voor zover bij de gemeente bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook zijn er geen ondergrondse tanks bij de gemeente bekend voor deze locatie. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning kan daarom worden volstaan met het invullen van het formulier historische toets. Hiermee kan een vrijstelling worden verkregen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Voor het onderdeel geluid zal er, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, wel een onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de binnenwaarde in de woning.

Voor nadere informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer J. Roozen van het Team RO, telefonisch bereikbaar 073 5531630, email i.roozen@IVliinGemeenteDichtbii.nl. Voor het maken van afspraken over de aanvraag omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met de her E. van Balen van het Team VTH, telefonisch bereikbaar 073 5531179, email e.v.balen@MiinGemeenteDichtbij.nl

-de Openbare besluitenlijst 18 juli 2017 van de gemeente Sint Michielsgestel waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Verzoek tot bouw nieuwe woning met hogere bouwhoogte

Het college verleent medewerking aan het verzoek om ter plaatse een grotere bouwhoogte toe te staan op het perceel Nieuwstraat 28 in Sint-Michielsgestel, met toepassing van de planologische kruimelgevallenafwijking (hardheidsclausule). De marges voor de gewenste bouwhoogte zijn nader aan te geven door de monumentencommissie en de welstandsadviseur."

Uit vorenstaande volgt dat het geldende bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' de bouw van een woning toestaat en dat de bouwhoogte volgens bestemmingsplan beperkt is tot maximaal 6 meter. De gemeente heeft echter aangegeven in de besluitenlijst dat het College medewerking wil verlenen tot een grotere bouwhoogte met toepassing van de zg. planologische kruimelgevallenafwijking.

Verkoper verklaart dat voor het woord " Rijksmonument" gelezen dient te worden " gemeentelijk monument"

Het perceel wordt geleverd in de huidige staat.

Kadastrale gegevens ;

Gemeente Sint Michielsgestel

Sectie C

Nummer 4713

DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Mr Gijs D. den Hollander
T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 april 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

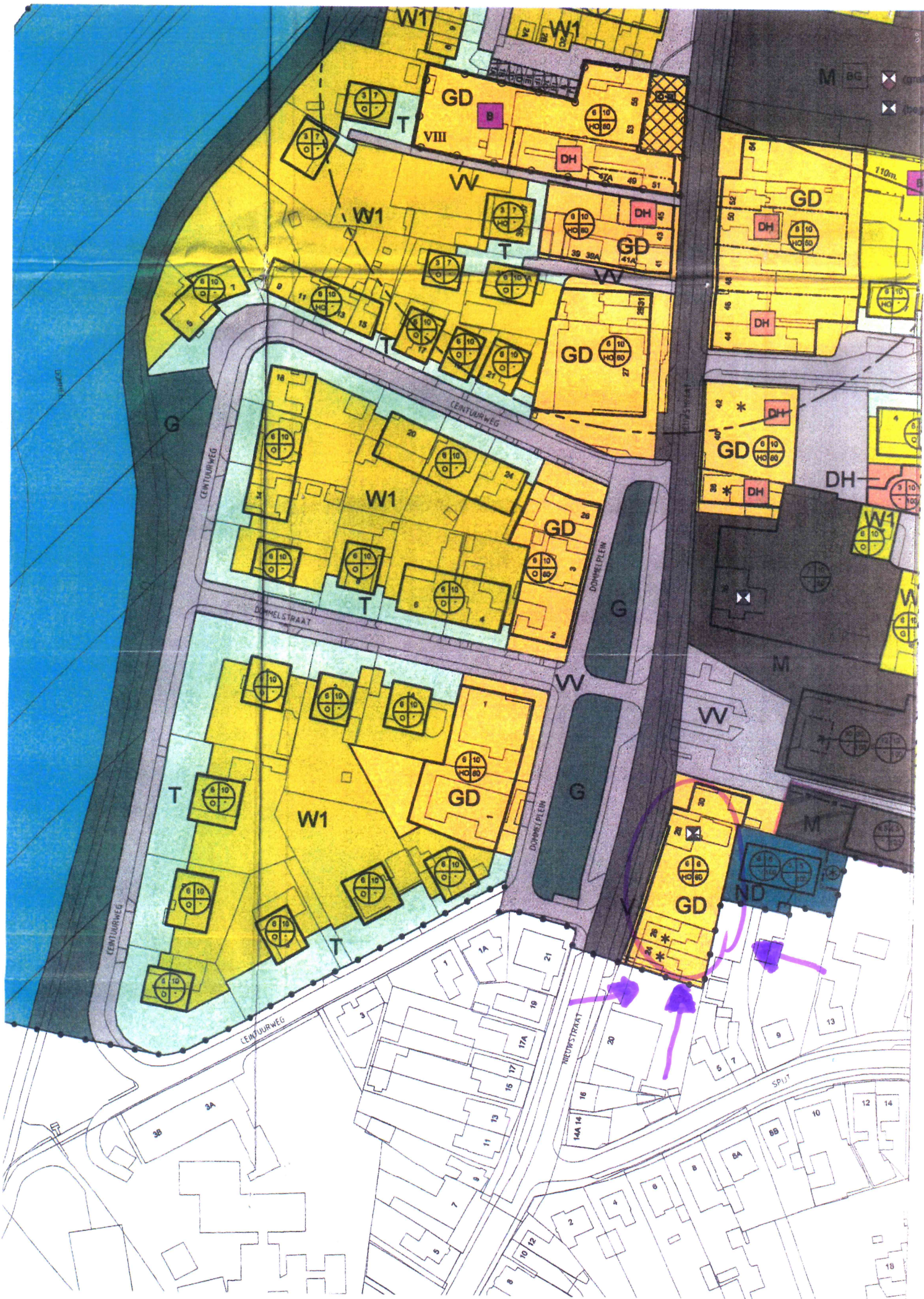
SINT MICHIELSGESTEL

C

4712

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.



Verklaring

Bestemmingen

W1	Woondoeleinden 1	art. 3
W2	Woondoeleinden 2	art. 4
W3	Woondoeleinden 3	art. 5
W4	Woondoeleinden 4	art. 6
T	Tuin	art. 7
B1	Bedrijfsdoeleinden 1	art. 8
B2	Bedrijfsdoeleinden 2	art. 9
S	Sportdoeleinden	art. 10
M	Maatschappelijke doeleinden	art. 11
GD	Gemengde doeleinden	art. 12
DH	Detailhandel	art. 13
K	Kantoren	art. 14
CO	Conferentieoord	art. 15
MS	Museum	art. 16
V	Verkeersdoeleinden	art. 17
VV	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	art. 18
AL	Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde	art. 19
ND	Nutsdoeleinden	art. 20
G	Groenvoorzieningen	art. 21
PA		

A
B

A
B

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

Aanduidingen Begrenzings

	Grens van het bestemmingsplan
	Bestemmingsgrens
	Hoogtescheidingslijn / aanduidingsgrens
	Deelplangrens
	Afwijkende afstand tot zijdelingse perceelsgrens
	Milieucirkel
	L.P.G.-vulpunt
	Open afscheiding

Aanduidingen Bebouwing

	Bouwvlak
	Maximale goothoogte Maximale bouwhoogte Maximum bebouwingspercentage Bebouwingstype
O	Open bebouwing
HO	Halfopen bebouwing
G	Gesloten bebouwing
S	Gestapelde bebouwing
BG	Begraafplaats
DH	Detailhandel toegestaan
DB	Dienstverlenend bedrijf / instelling toegestaan
H	Horeca toegestaan
B	Bedrijf toegestaan
AU	Autohandel toegestaan
BO	Uitsluitend Boerenbond toegestaan
OP	Opslag toegestaan
K	Kantoor toegestaan
	Verkooppunt voor motorbrandstoffen
	Zone overkluizing toegestaan
	Zone alleen bedrijfswoningen toegestaan
	Gebied met wijzigingsbevoegdheid
	Garageboxen
	Nieuw woonhuis toegestaan
	Nieuwe bedrijfswoning toegestaan

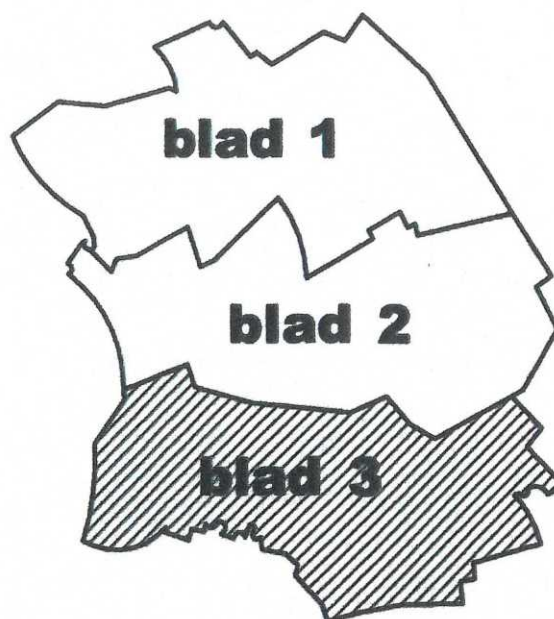
Aanduidingen Bebouwing, vervolg

	Dassenburcht
	Rijksmonument
	Gemeentelijk monument
*	Beeldbepalende/ cultuurh
	Ontvangstruimte / proeflot
	Antenne ten behoeve van
	Verkeersontsluiting toege
	Parkeervoorzieningen toe
	Gilde
	Geluidwerende voorzienin

Algemeen

	Kadastrale gegevens
--	---------------------

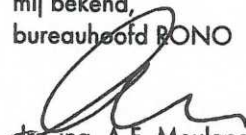
3A3



behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend,
bureauhoofd BONO

13 FEB. 2007

1213448


drs. ing. A.F. Meulepas



OVERZICHTSSITUATIE SCHAAL 1: 20000

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN

Sint-Michielsgestel
Bestemmingsplan
Sint-Michielsgestel Oost

DE GEMEENTERAAD
VAN
SINT-MICHIELSGESTEL
VAN 29-06-2006

MIJ BEZIGEND
DE GEMEENTERAAD

H. Schaap

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

29 juni 2006

Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.

datum: jan. '04	schaal: 1 : 1000	wijz. 1: aug. '05	MdK
get.: MB/MdK	formeel: AO	wijz. 2: mrt. '06	FH
tek. nr.: 4080202B/PK1	proj. nr.: 211x00298	wijz. 3: juli '06	FH

BRO
Vught

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 6260 AS Vught
Telestraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 656 80 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

extensieve dagrecreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

geluidsgevoelige functie:

functies, zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde woningen, scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede gezondheidszorggebouwen. Een huisartsenpraktijk betreft niet een geluidsgevoelige functie;

gesloten bebouwing:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen;

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

half open bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen;

hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca:

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken, en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen; seksinrichtingen en discotheken worden hieronder niet begrepen;

Artikel 12 Gemengde doeleinden (GD)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengde doeleinden' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- b kantoren;
- c maatschappelijke voorzieningen;
- d dienstverlenende bedrijven/ instellingen;
- e detailhandel (met uitzondering van een verkooppunt van brandstoffen), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart;
- f horecabedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
- g een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, in de milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van deze voorschriften, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' op de plankaart, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' ook een verkooppunt voor motorbrandstoffen is toegestaan (inclusief LPG);
- h instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'gemeentelijke monument' en 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- i ontsluitingswegen en paden;
- j parkeervoorzieningen;
- k (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l groen en groenvoorzieningen;

op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- m gebouwen ten behoeve van de onder a t/m g bedoelde doeleinden;
- n aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a t/m g bedoelde doeleinden;

met de daarbijbehorende:

- o tuinen, erven en terreinen;
- p bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de op de plankaart als:
 - 'open bebouwing';
 - 'half open bebouwing';
 - 'gesloten bebouwing';aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden;
- c het bebouwingspercentage mag maximaal het op de plankaart aangegeven percentage bedragen te berekenen over het bouwvlak;
- d de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;

- e de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f de (nok)hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g de dakhelling:
 - vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 - 1 tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2 overschrijding van de denkbeeldige 60°-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, voorzover ze niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.
- h de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - vrijstaande hoofdgebouwen mag aan beide zijden niet minder dan 2 m bedragen;
 - halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen mag aan één zijde niet minder dan 2 m bedragen;
 - aaneengesloten hoofdgebouwen mag alleen bij het eindgebouw niet minder dan 2 m bedragen.Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 2 m bedraagt, dient de bestaande afstand te worden aangehouden.

12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag:
 - op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat het totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- c de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de (nok)hoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

12.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de (nok)hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;

- b bij een woonhuis mag één carport worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2 de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3 de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c de (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

12.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.3.1 Mogelijkheden tot vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in 12.2.2 onder a en toestaan dat een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b het bepaalde in 12.2.2 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 - 1 het bijgebouw en/of aan- en uitbouw past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 - 2 door de bouw van het bijgebouw en/of aan- en uitbouw vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

12.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling

De in 12.3.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.3.3 Procedureregels voor vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in 12.3.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit ligt gedurende 14 dagen in het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

12.4 Gebruiksvoorschriften

12.4.1 Algemeen

Voor parkeervoorzieningen op eigen terrein of in aansluitend openbaar gebied moet worden uitgegaan van de volgende normering:

functie/ Woningtype	aantal parkeerplaatsen
wonen in (half) vrijstaande en geschakelde woningen	1,4 (waarvan 1 op eigen terrein)
wonen in woningen in aaneengebouwde bebouwing en dienstwoningen	1,4 per woning
maatschappelijke voorziening en kantoor	1,5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
bedrijven	1,6 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
detailhandel	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
horeca	5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
dienstverlenend bedrijf/ instelling	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak

12.4.2 Gebruiksverbod

- a Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- b Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - als opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)-materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie;
 - als uitstallings- opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan;
 - ten behoeve van een seksinrichting.
- c Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - seksinrichtingen;
 - inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet.
- d Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - bewoning.
- e Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

12.4.3 Vrijstelling gebruiksverbod

- a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 12.4.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.4.2 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 - het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
- c Burgemeester en wethouders kunnen de vrijstelling, verleend op grond van het gestelde onder b, intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.4.4 Procedureregels voor vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in 12.4.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit ligt gedurende 14 dagen in het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

12.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 12.4.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Mogelijkheden tot wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' een bouwmogelijkheid wordt gecreëerd ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, met dien verstande dat:
 - 1 de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast;
 - 2 de bebouwingstypologie, goot- en nokhoogte aansluiten bij de aangrenzende bebouwing;
 - 3 de overige bepalingen binnen dit artikel onverkort van toepassing zijn;
 - 4 er geen bezwaren vanuit archeologisch en milieutechnisch (geluid, bodem, water, flora/fauna) oogpunt zijn;
 - 5 dit in het gemeentelijk woningbouwprogramma past;
- b binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' bestaande panden kunnen worden gewijzigd en/ of verbouwd tot meerdere wooneenheden, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud van de woning niet minder dan 250 m³ mag bedragen;
 - 2 per wooneenheid zich minimaal een parkeerplaats op eigen terrein dient te bevinden;
 - 3 er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

- de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - dit in het gemeentelijk woningbouwprogramma past.
- c binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' ter plekke van de aanduiding 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid VIII' ten behoeve van een wijziging in bebouwingstypologie en/of wijziging van het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden indien het verkooppunt van motorbrandstoffen ophoudt te bestaan;
 2. de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast;
 3. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen plaatsvindt;
 4. de overige bepalingen binnen dit artikel onverkort van toepassing zijn.

12.6.2 Procedureregels voor wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van het gestelde in 12.6.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit tot wijziging op grond van het gestelde in 12.6.1, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt (met bijbehorende stukken) gedurende 4 weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w. er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.