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



DETAILS

Adres: Sint-Michielsgestel, Perceel 1 en perceel 2 samen omgeving Ruwenbergstraat 10
Type: Bouwperceel
Prijs: Verkocht
Perceelsgrootte: 789 m²

TE KOOP







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

PERCEEL 1 EN PERCEEL 2 SAMEN OMGEVING RUWENBERGSTRAAT 10 SINT-MICHIELSGESTEL

Een kans om hier je droomvilla te bouwen op een rustig gelegen intieme toplocatie met veel groen en zon. Het perceel wat u koopt en waarop u mag bouwen is 789 m2 groot. Daarnaast wordt u ook eigenaar van de weg grenzend aan uw perceel. Overigens mag op perceel 1 en 2 ook een twee onder een kap woning gebouwd worden.

Het perceel
Allereerst iets over het perceel. Het perceel waarop u mag bouwen heeft de kadastraal nummers 1911 en 1912. U komt hier het gemakkelijkste als u vanuit de Ruwenbergstraat naar Gildestraat 17B gaat. Daar tegenover ligt het perceel.

Het hoofdgebouw moet gebouwd worden in het bouwvlak. In de kaart " perceelsvorming t.b.v. Kadaster Situatie bouwvlak " ziet u dat het bouwvlak waar het hoofdgebouw gezet mag worden circa 14 meter bij 10 meter groot is. Dit bouwvlak is met paaltjes 1,3,4 en 6 genummerd. Op het perceel staan deze paaltjes eveneens.

Het kadastrale uittreksel van G 1911 geeft aan het oppervlakte van het perceel 389 m2 is. De eigenaar van perceel 1355 heeft echter al langer dan 20 jaar 6m2 in gebruik waardoor dit gedeelte niet toegankelijk is. De werkelijke bruikbare grootte van perceel G 1911 is dus 383 m2.
Verder wordt u ook eigenaar van de weg, grenzend aan het perceel. Deze weg heeft de kadastrale nummers 2084 en 2086. Deze weg geeft toegang tot de huizen van de achterburen. U heeft een recht van overpad van kadastraal nummer 2087 en 2000 om op uw eigen perceel te komen, maar u kan alleen op uw eigen perceel 1911 en 1912 parkeren.

Het bestemmingsplan Sint Michielsgestel Oost geeft de volgende mogelijkheden aan:
- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- De goothoogte binnen het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte binnen het bouwvlak mag maximaal 7 meter bedragen;
Kijk ook hiervoor in het bestemmingsplan Sint Michielsgestel Oost. Het vigerende bestemmingsplan is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Bovenstaande informatie is verkregen door het raadplegen het bestemmingsplan, door informatie inwinning bij de Gemeente Sint Michielsgestel en het laten inmeten van het bouwvlak. Ondanks dat deze informatie met de meeste zorgvuldigheid is verzameld kan de koper echter geen enkele rechten aan bovenstaande informatie ontlenen en zal de koper zelf onderzoek dienen te verrichten omtrent de bouwmogelijkheden. Bij interesse in het kopen van dit perceel verzoeken wij u dan ook contact op te nemen met de Gemeente Sint Michielsgestel voor het verkrijgen van alle informatie.

Sint Michielsgestel
En dan slot iets over Sint Michielsgestel. Sint-Michielsgestel is heel centraal gelegen. Binnen 15 minuten fietsen sta je in het centrum van Den Bosch. Eindhoven Airport ligt slechts op 30 minuten rijden. En Amsterdam is binnen een uur rijden met de auto bereikbaar. Sint-Michielsgestel is een bourgondisch dorp waar alle faciliteiten aanwezig zijn. Er zijn in de directe omgeving veel basisscholen, middelbare scholen (o.a. Gymnasium Beekvliet) en vele sportfaciliteiten zoals hockey, tennis, voetbal en golf (o.a. Golfclub de Dommel).

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sint Michielsgestel
Sectie	G
Perceel	1912

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



LEGENDA

- bebouwing
- muur
- nieuwe kadastrale grens
- kadastrale grens
- bouwvlak
- G 1914 perceelnummer

opdrachtgever
Den Hollander Vastgoed Wonen

project:
Ruwenbergstraat Sint-Michielsgestel perceel G 1914

omschrijving
Perceelsvorming t.b.v. Kadaster Situatie bouwvlak

tekeningnummer
220023-kad

coenradie
world-class surveying solutions

getekend: **Daniël de Vries**
gecontroleerd:
datum: **02-03-2022**
versienummer:

schaal: **1:100**
formaat: **A1**
blad / bladen: **1 / 1**

Printed: 2-3-2022 10:41:33
Filename: \\vico.local\coenradie\Projecten\220023\Werkbestanden\220023-kad.dwg

Moorland 8, 5688 GA Oirschot +31(0)499 577 202

Bestemmingsplaninformatie percelen MCG00G1911 en 1912 Sint-Michielsgestel
(achter Ruwenbergstraat 10 Sint-Michielsgestel)

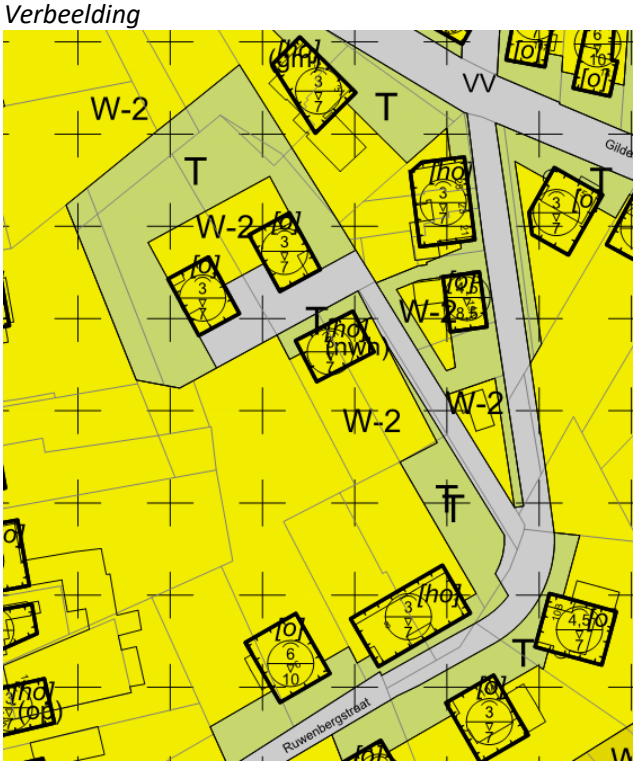
Bestemmingsplan : 'Sint-Michielsgestel Oost' (plankaart 2)
Bestemming : 'Woondoeleinden 2' en 'Tuin'

Met daarbinnen o.a. de aanduidingen;
'Halfopen bebouwing' en 'nieuw woonhuis toegestaan'

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

In de planregels voor dit bestemmingsplan zit geen harde bepaling (niet op de verbeelding en ook niet in de planregels) dat de bouw van meerdere woningen binnen dit bouwvlak verplicht is.
De bouw van een enkele woning in dit bouwvlak is toegestaan.

Verbeelding


W-2
T
W-2
W-2
W-2

c. horecabedrijf categorie I tot en met III, uitsluitend op de begane grond, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
d. 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;
e. opslag van antiek, met dien verstande dat de opslag uitsluitend op de begane grond mag plaatsvinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag toegestaan' op de plankaart;
f. instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'rijksmonument', 'gemeentelijke monument' en 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

g. parkeervoorzieningen;
h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groen en groenvoorzieningen;

op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

j. gebouwen ten behoeve van de onder a t/m e bedoelde doeleinden;
k. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a t/m e bedoelde doeleinden;

met de daarbijbehorende:

l. tuinen en erven;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. nieuwbouw van woonhuizen, uitgezonderd vervangende nieuwbouw, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuw woonhuis toegestaan' op de plankaart;
c. de op de plankaart als:
    1. 'open bebouwing';
    2. 'half open bebouwing';
    3. 'gestapelde bebouwing'

aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden;

d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
g. de (nok)hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
    1. vrijstaande woningen mogen aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
    2. half vrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 2 m bedragen;
    3. aaneengesloten woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder dan 2 m bedragen;

met dien verstande dat bij half vrijstaande en geschakelde bebouwing, die gelegen zijn op een hoekperceel de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, die naar de weg of het openbare groen is gericht 3 m dient te bedragen;

i. 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.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen 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:
    1. op bouwpercelen tot 300 m^2 niet meer bedragen dan 65 m^2;
    2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m^2 niet meer bedragen dan 65 m^2, vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m^2, met dien verstande dat het totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m^2;
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 5,5 m bedragen.

4.2.3 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 liggen.

4.2.4 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.

4.3 afwijking van de bouwvoorschriften

4.3.1 Mogelijkheden tot afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:

a. het bepaalde in 4.2.1 onder b voor de verbouw van een 'rijksmonument', 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' of een 'gemeentelijk monument', tot meerdere woonhuizen dien verstande dat:
    1. de breedte van een woonhuis niet minder dan 5 m bedraagt en de inhoud niet minder dan 250 m^3;
    2. onderdelen van woonhuizen en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
        - achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m^2 groot en ten minste 5 m diep;
        - het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn mag niet meer dan 40 bedragen;
    3. indien er sprake is van een milieuhygiënische belemmering, deze belemmering opgeheven dienen te zijn;
    4. het karakter van het boerderijtype, het 'rijksmonument', het 'gemeentelijk monument' of van de 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' behouden dient te blijven;
    5. het inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
b. het bepaalde in 4.2.2 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 af metingen 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.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in 4.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien 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.

4.4 Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Algemeen

a. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
    1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
        - 45 m^2 bij bouwpercelen tot 750 m^2;
        - 60 m^2 bij bouwpercelen van 750 tot 1500 m^2;
        - 75 m^2 bij bouwpercelen vanaf 1500 m^2.
    2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
    3. detailhandel is niet toegestaan;
    4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
    5. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving;
b. De ingevolge lid 4.1 toegestane functies 'kantoor', 'horeca', 'bedrijf' en 'opslag van antiek', mogen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de plankaart worden gehandhaafd, met dien verstande dat ten behoeve van deze functies de bebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid;
c. Voor parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van de volgende normering:

woningtype	**aantal parkeerplaatsen**	**aantal parkeerplaatsen op eigen terrein**
vrijstaande woning	1,4	1
half vrijstaande en geschakelde woningen	1,4	1
aaneengesloten woningen	1,4	-
gestapelde woningen	1,4	-

4.4.2 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.

4.4.3 afwijking gebruiksverbod

a. Burgemeester en wethouders verlenen afwijking van het bepaalde in 4.4.2, 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 afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
    1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
    3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m^2;
    4. het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
c. Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking, verleend op grond van het gestelde onder b, intrekken, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2, voor de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in de woning, aan –en uitbouwen en/ of bijgebouw(en) met dien verstande dat:
    1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
    - afwijking alleen wordt verleend voor het vestigen van aan-huis-verbonden bedrijven die niet onder de werking van de Wet Milieubeheer of andere milieuwetgeving vallen, behalve als het desbetreffende gebruik door het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens de gebruiker van de woning is;
3. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte verkoop in verband met het aan-huis-verbonden bedrijf;
5. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, publieksgerichte dienstverlening, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
6. ten behoeve van de aan-huis-verbonden bedrijven maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen in gebruik mag zijn met een maximum van:
    - 45 m^2 bij bouwpercelen tot 750 m^2;
    - 60 m^2 bij bouwpercelen van 750 m^2 tot 1500 m^2;
    - 75 m^2 bij bouwpercelen vanaf 1500 m^2;

met dien verstande dat, het gezamenlijk oppervlak aan aan-huis-verbonden bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen als bedoeld in 4.1, onder a, nooit de bovengenoemde oppervlaktematen mag overschrijden;

e. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2 van dit artikel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan', voor de vestiging van een bedrijf, vermeld in categorie 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), dan wel een bedrijf dat niet in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld, met dien verstande dat:
    1. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
    2. het bedrijf wat milieubelasting betreft gelijkwaardig is aan de onder de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten vallende bedrijven (gelijkwaardige bedrijven), hetgeen dient te blijken uit door de aanvrager van de afwijking verstrekte gegevens (af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van hinder en calamiteiten);
    3. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekking.

4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 4.4.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor de doeleinden:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (exclusief LPG), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen';

met daaraan ondergeschikt:

c. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groen en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 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. de (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.3 afwijking van de bouwvoorschriften

7.3.1 Mogelijkheden tot afwijking

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat erkers bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte van een erker niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    3. de (nok)hoogte van de erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 7.2.1 voor het oprichten van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, mits:
    1. het bijgebouw en/of aan- en uitbouw wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied past;
    2. door de bouw van het bijgebouw en/of aan- en uitbouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijking|

De in 7.3.1. genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien:

a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Gebruiksvoorschriften

7.4.1 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.

7.4.2 afwijking gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen afwijking van het bepaalde in 7.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 7.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

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

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

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

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.

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

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 clausule 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 voortvloeiend.

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

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

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.