

TE KOOP



Aijen, Bergen L

Vraagprijs € 250.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Perceeloppervlakte
1532 m²

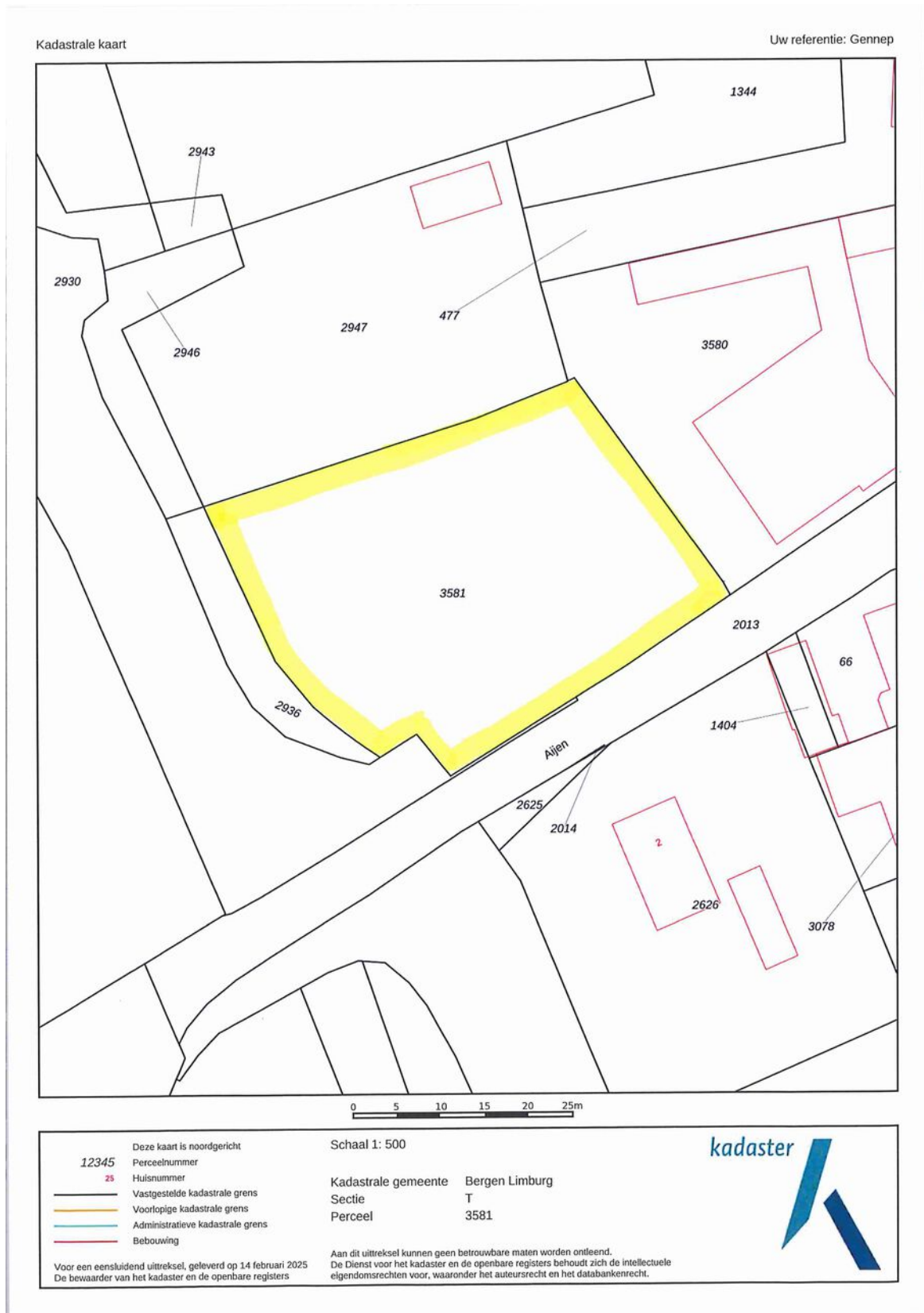
> Omschrijving

Deze bouwkel van ca. 1532 m² biedt u een buitengewone kans om een vrijstaande woning te bouwen. De bouwkel is gelegen in een landelijke woonomgeving op fietsafstand van het natuurgebied "De Maasduinen" met volop fiets- en wandelroutes. Nijmegen en Venlo zijn in ca. 30 autominuten bereikbaar.









Legenda	
	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrariëch
	agrariëch met waarden
	bedryf
	bedryfverrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	difaalhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelyk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
Dubbelbestemmingen	
	waterstaat
	leiding
Gebiedsaanduidingen	
	geluïdzone
	luchtaarverkeerzone
	viweringzone
	milieuzone
	veiligheidszone
	welgvingzone
	reconstruïewetzone
	overige zone
Aanduidingen	
	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	letterkeanaanduiding
	maatvoering
Figuren	
	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellyn
	harlyn leiding
	relaïe
	figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten	
	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak
Structuurvisies	
	plangebied
Gescande kaarten	



Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep in hoofd- en bijgebouwen, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 60 m²;
- b. een recreatieve nevenfunctie in de vorm van een bed & breakfast uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bed en breakfast" en / of een huiskamerrestaurant met een maximale oppervlakte van 80 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - recreatieve nevenfunctie";
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 1. vrijstaand, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. twee-aaneen, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de nader aangeduide locaties "maximum aantal wooneenheden", voor het overige mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd behoudens herbouw ter plaatse;
- d. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;
- e. het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, welke hoger zijn dan 1 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein mag niet meer dan 60 bedragen;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- g. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen, met dien verstande dat de horizontale diepte van een vrijstaand hoofdgebouw niet meer dan 15 meter mag bedragen;

- h. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aan-eengebouwde woningen 2,5 meter aan één zijde;
- i. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

9.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- d. bijgebouwen mogen in op of minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht;
- e. indien een bijgebouw met één gevel op de perceelsgrens wordt opgericht bedraagt de maximale bouwhoogte aan de zijde van de betreffende gevel 3,2 meter;
- f. de minimale afstand tot de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt 3 meter;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen gelegen buiten het hoofdbebouwingsvlak, mits het bebouwingspercentage onder lid 9.2.1 sub e niet wordt overschreden, bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale m² gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

9.2.3 Bouwen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens

Voor het bouwen van gebouwen in of op de gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens zijn uitsluitend erkers toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel, tenzij het een hoekwoning betreft;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt zoals de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt maximaal 1,25 meter, met dien verstande dat de erker minimaal 5,5 meter van de perceelsgrens verwijderd is;
- e. op een erker is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf de bovenkant erker.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal bedragen:
 1. voor een gesloten erfafscheiding ten hoogste 1 meter;
 2. voor open hekwerken in de zijdelingse perceelsgrens, voor zover niet gesitueerd in de voortuin ten hoogste 2 meter;
 3. voor pergola's 2,5 meter.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 4 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden, met een maximale oppervlakte van 30 m² en enkel opgericht mag worden binnen het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in 9.2.1 sub d ten behoeve van het splitsen van de bestaande woning in twee zelfstandige wooneenheden, mits:
 1. de woning beschikt over een minimale voorgevelbreedte van 18 meter;
 2. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van splitsing mag worden verleend in maximaal twee woningen;
 3. de inhoud van de woningen niet minder dan 300 m³ mag bedragen;
 4. woningsplitsing niet in combinatie met herbouw is toegestaan;
 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 6. er geen onevenredige verkeersoverlast mag plaatsvinden;
- b. het bepaalde in 9.2.1 sub g ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwdiepte van een twee-aaneen gebouwde woning tot maximaal 15 meter, mits de uitbreiding uit één bouwlaag bestaat;

- c. het bepaalde in 9.2.2 sub e ten behoeve van het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits stedenbouwkundig en ruimtelijk toelaatbaar;
- d. het bepaalde 9.2.2 sub f ten behoeve van het toestaan van een afstand van maximaal 1 meter, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar en het bijgebouw een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw blijft behouden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

9.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1 sub a. voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven. Dit betekent dat:
 - 1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 2. degene die de gebruiker is van de woning, ook degene is die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 - 3. de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het betreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - 5. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
 - 6. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

9.6.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.5 sub a en b. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Sporstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl



Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl