

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



**BOUWKAVEL
NEDERWETTEN**

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



[Adriaan van den Heuvel](#)

06 51 35 79 20

adriaan@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Zeer fraai bouwperceel aan de rand van Nederwetten voor de bouw van een vrijstaand (land)huis

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

ZANDSTRAAT 0 ONG **NUENEN**

Kenmerken

Locatie

Zandstraat

Oppervlakte

ca. 1.140 m²

Aanvaarding

In overleg

Bijzonderheden

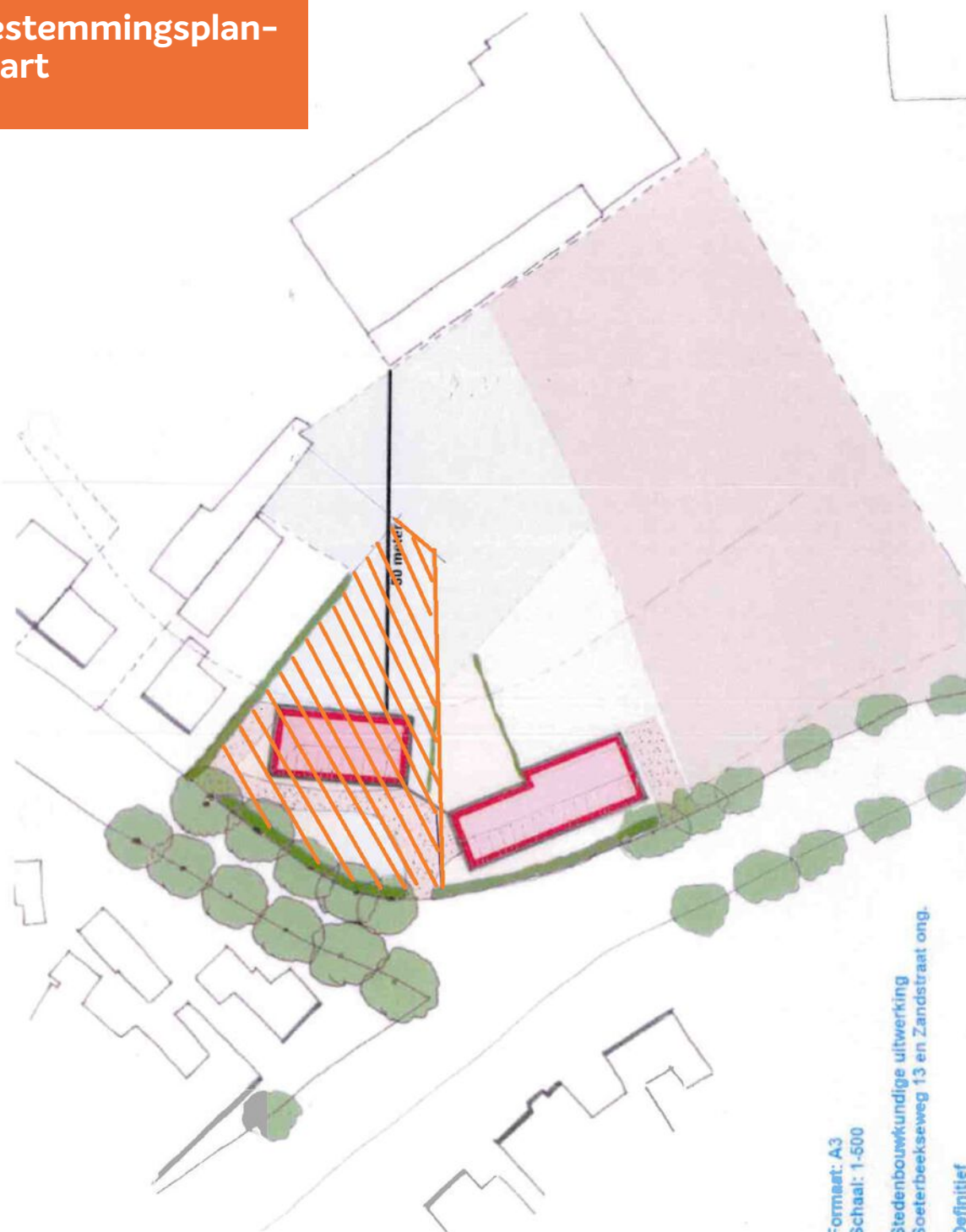
- Afmeting kavel: ca. 1.175 m²
Frontbreedte: ca. 39 meter
- De kavel wordt geleverd met 10,4% overdrachtsbelasting
(in plaats van 21 % BTW)
- Foto's/impressies zijn afkomstig van architectenbureau Donkers-Relou
en The Art of Living – fotografie: Jaro van Meerten.

Impressions



ZANDSTRAAT NUENEN

Bestemmingsplan- kaart



Omgeving



ZANDSTRAAT NUENEN

Bijzonderheden

Toestand kavel:

- Aansluitkosten nutsvoorzieningen zijn voor de koper.
- Bijgebouwen zijn gesloopt. Na sloop en egaliseren is er bodemonderzoek verricht.

Bepaling vanuit de overeenkomst met de gemeente:

- Koper moet voldoen aan de door het waterschap gestelde eisen m.b.t. wateropvang (wordt in de koopovereenkomst vastgelegd).
- Koper moet voor voldoende parkeergelegenheid zorgen op eigen terrein volgens de nota parkeernorm Nuenen.



Bestemmingsplan – Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen of bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.1;
2. tuinen, erven en paden;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van een woning kan pas worden verleend, indien alle gebouwen en voorzieningen, aangeduid met 'te verwijderen' in Bijlage 1 zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- b. woningen;
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tezamen mag maximaal 60 m² per woning bedragen, indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 200m², mag de genoemde oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de overmaat tot een maximum van in totaal 120 m²;

- f.** de voorgevels van de woning worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- g.** de goothoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen;
- h.** de bouwhoogte mag maximaal 7,00 meter bedragen;
- i.** woningen worden afgedekt met een gelijkzijdige zadeldak zonder wolfseinden; bijgebouwen worden afgedekt met een gelijkzijdige zadeldak of een lessenaarskap;
- j.** dakkapellen zijn niet toegestaan in het naar de Zandstraat gekeerde dakvlak.

4.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a.** ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b.** zwembaden (en daarmee vergelijkbare voorzieningen) mogen enkel worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op een afstand van minimaal 1,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens;
- c.** de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tezamen mag maximaal 60 m² per woning bedragen, indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 200m², mag de genoemde oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de overmaat tot een maximum van in totaal 120 m²;
- d.** de grond voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- e.** de goothoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- f.** de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- g.** bijgebouwen worden afgedekt met een gelijkzijdige zadeldak of een lessenaarskap.

4.2.4 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- a.** buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b.** bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- c.** bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- d.** de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van pergola's maximaal 3,00 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a.** aan gebouwen, enkel met betrekking tot de situering, de goothoogte, de bouwhoogte, en de kapvorm;
- b.** aan de situering van gebouwen, de situering van in- en uitritten, de situering van groenvoorzieningen en de situering en het aantal parkeerplaatsen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Grotere bouw- c.q. goothoogte van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 teneinde een grotere bouw- c.q. goothoogte van een woning toe te kunnen staan, mits:

- a.** de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter;
- b.** de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8,00 meter;
- c.** de diepte niet meer mag bedragen dan 12,00 meter;
- d.** de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- e.** de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.2 Grotere bouw- c.q. goothoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 teneinde een grotere bouw- c.q. goothoogte van de bijgebouwen toe te kunnen staan, mits:

- a.** vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouw een grotere bouw- c.q. goothoogte wenselijk is;
- b.** de bijgebouwen qua positionering en massa ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw;
- c.** de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan met inachtnahme van de volgende regels:

- 1.** de vloeroppervlakte in gebruik voor deze activiteiten bedraagt ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning met een maximum van 50 m²;
- 2.** de activiteiten worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- 3.** de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;
- 4.** de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- 5.** de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- 6.** detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover gerelateerd aan en ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsactiviteit;

b. bed & breakfast is toegestaan aan huis, met dien verstande dat:

- 1.** het aantal (slaap)kamers ten hoogste 2 en het aantal slaapplekken ten hoogste 4 bedraagt;
- 2.** de activiteit wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- 3.** de activiteit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;

c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

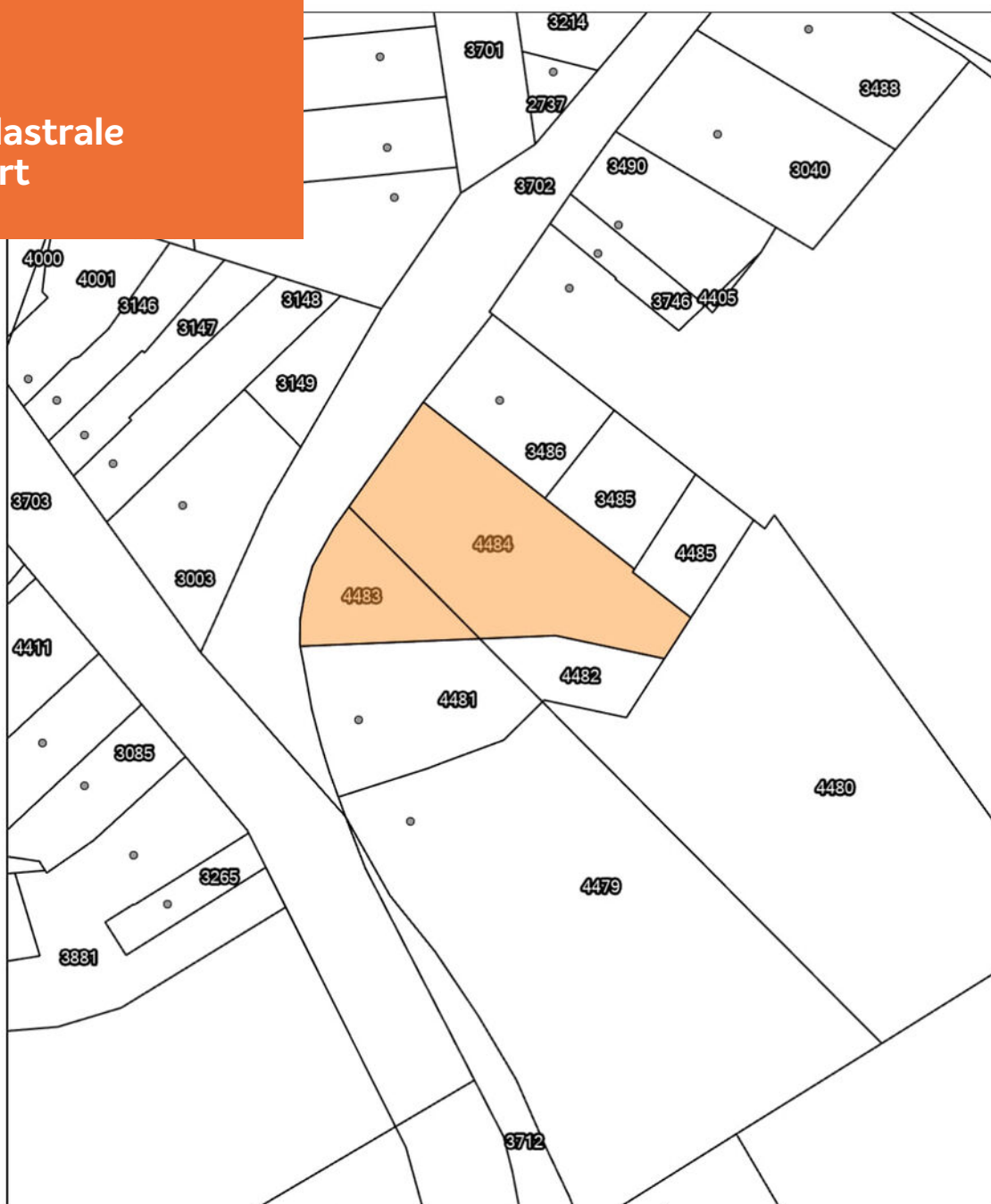
d. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- 1.** als seksinrichting.
- 2.** voor recreatie anders dan bed & breakfast;
- 3.** voor ondergronds bouwen buiten het bouwvlak;
- 4.** van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit.

4.5.2 Uitsluiten geurgevoelig object

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geurgevoelig object' is het gebruik van gebouwen als een geurgevoelig object niet toegestaan.

Kadastrale kaart



Zandstraat Nederwetten



Geoweb versie 5.6

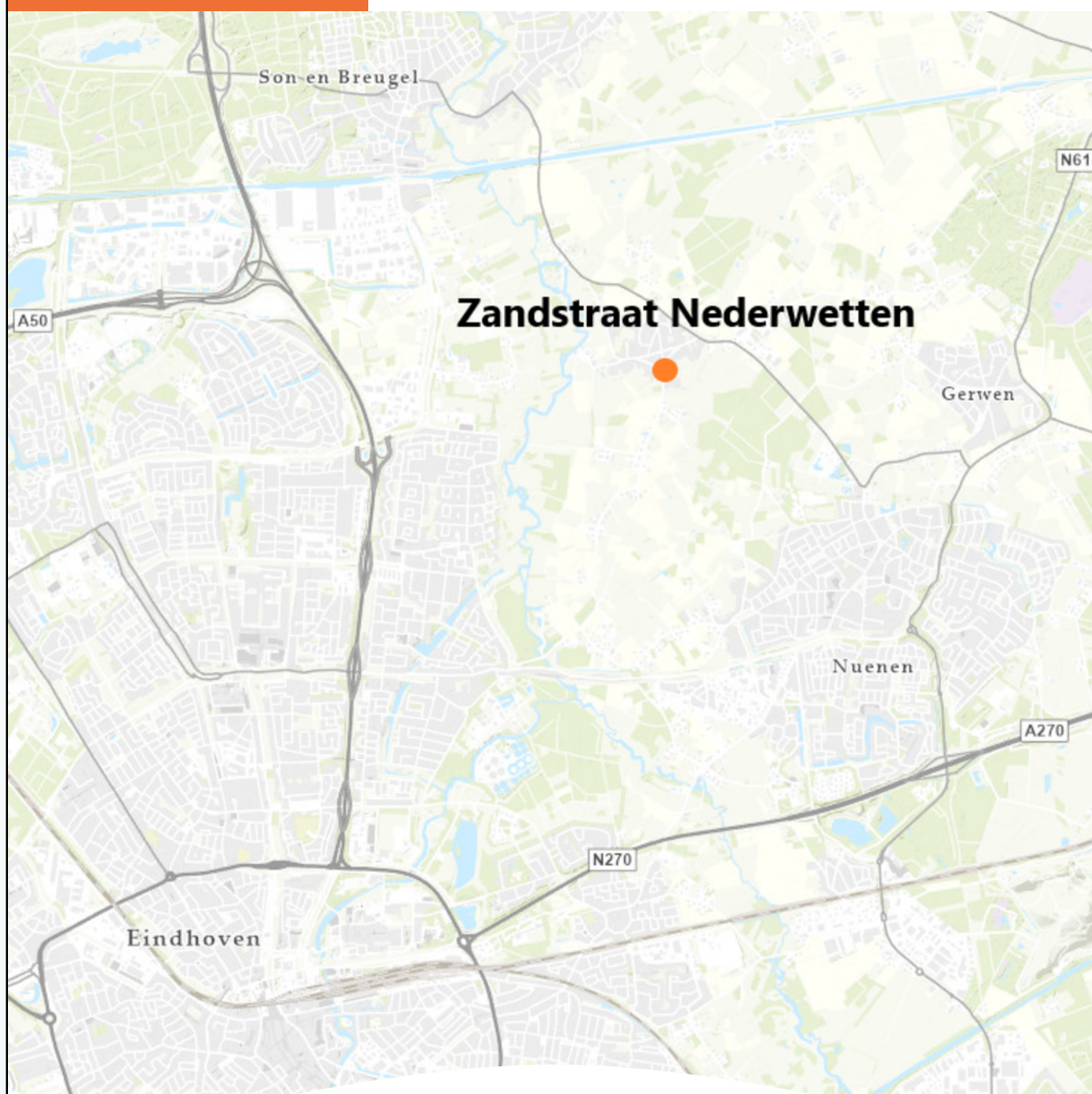
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

Auteur: Adriaan van den Heuvel
Datum: 22-10-2024
Schaal: 1:750

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Situering



ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.