



BOUWKAVEL
Grintweg 79
9675 HJ Winschoten

Vraagprijs € 115.000,- k.k.

De Noordelijke Verkoopmakelaar
Boterdiep Oz 7a
9785 AA, ZUIDWOLDE
Telefoon: 050 - 28 08 737
e-mail: info@noordelijkeverkoopmakelaar.nl



Omschrijving

BOUWGROND in een bestaande woonomgeving, aan het eerste deel van de Grintweg nabij het centrum van Winschoten. Hier krijgt u de gelegenheid uw eigen droomhuis te bouwen of te laten bouwen buiten een nieuwbouwplan.

De kavel is 568 m² groot: ruim 50 meter diep en aan de voorzijde ruim 10 meter breed.

De bestemming is 'Wonen - 1'. In grote lijnen kan hier een woonhuis met kap worden gebouwd, met een goothoogte van maximaal 6,50 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

De kavel wordt aangeboden zoals deze er nu bij ligt, dus inclusief de hierop staande loods. Deze loods is in matige staat, circa 160 m² groot en voorzien van krachtstroom en verwarming. Vanzelfsprekend zijn alle gewenste onderzoeken toegestaan.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 115.000,00
Soort	: Bouwgrond
Perceel oppervlakte	: 568 m ²
Ligging	: Aan drukke weg
Tuin	: Tuin rondom. Achtertuin op het noordoosten.
Bijgebouw	: Loods. Matige staat, circa 160 m ² groot en voorzien van krachtstroom en verwarming.

Locatie

Grintweg 79
9675 HJ WINSCHOTEN



Foto's





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Winschoten

G

1115

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2021

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.

kadaster

Artikel 23 Wonen - 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 2 onder de categorie A en B;
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. particuliere uitkijktoren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren';

met daaraan ondergeschikt:

- e. woonstraten en paden;
- f. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. energievoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste:

- a. 200 m² bedragen, bij percelen met een kleinere oppervlakte dan 600 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.
- b. 300 m² bedragen, bij percelen met een grotere oppervlakte dan 600 m² tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

23.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, waarbij de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw mag in of achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ten minste 50% van de breedte van de voorgevel in de gevellijn wordt gebouwd tenzij het bestaande percentage kleiner is, in zulk geval het bestaande percentage als minimum geldt;
 - 2. indien een voorgevel of een deel daarvan vóór de aanduiding 'gevellijn' is gebouwd, de situatie, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, geldt;
 - 3. indien binnen een bestemmingsvlak geen aanduiding 'gevellijn' aanwezig is, moet de voorgevel van een hoofdgebouw op ten minste 3,00 m vanaf de bestemmingsgrens worden gebouwd;

- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in zulk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- g. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. de vervanging van bestaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden nieuw mag worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid b, c en d geldt, indien een hogere goothoogte, bouwhoogte of een plat dak aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dat deze goothoogte, bouwhoogte of dakvorm voor dat hoofdgebouw en voor uitbreidingen van dat hoofdgebouw als maximum goothoogte, bouwhoogte en dakvorm geldt.

23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping moet worden gebouwd op een afstand van ten minste 1,00 m achter de voorgevellijn;
- b. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan een openbare bestemming, moet de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de openbare bestemming ten minste 2,00 m bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag ten hoogste 5,50 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren' ten hoogste 18 m bedragen.
- g. de oppervlakte van overkappingen mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- h. overkappingen worden achter de gevellijn gebouwd.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. per perceel is één vlaggenmast toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

23.3 Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 23.2.4, sub a, in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m, mits de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 23.2.4 in die zin dat het plaatsen van zonnepanelen op een grondopstelling is toegestaan, mits:
 1. de opstelling op een dak niet mogelijk is, dit is niet van toepassing op rijksmonumenten zoals wettelijk geregeld in de Erfgoedwet;
 2. de omvang van het zonnepark ten hoogste 200 m² bedraagt;
 3. er een landschappelijk inpassingsplan of tuinplan wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast;
 4. het bouwperceel bij een woning (inclusief de oppervlakte van de woning en bijgebouwen) voor ten hoogste 50% wordt gebruikt voor zonnepanelen;
 5. de bouwhoogte van de zonnepanelen ten hoogste 1,50 m bedraagt.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- d. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- e. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door alleen de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
 1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 2. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 3. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 4. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein dan wel wordt aangetoond dat er voldoende parkeerruimte is in de omgeving;
- g. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in of gelijk te stellen zijn met de milieucategorieën 1 en 2 als vermeld in Bijlage 1, met dien verstande dat een groothandel niet is toegestaan;
- h. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,50 m² en gevel veranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

23.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van gebouwen voor bewoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijktoren'

- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van een nieuwe gebouwen zonder:

1. het verrichten van bodemonderzoek waaruit volgt dat de bodem ter plaatse als schoon kan worden beschouwd;
2. het verrichten van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, waaruit volgt dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan of een hogere waarde kan worden verleend; teneinde te komen tot een goede ruimtelijke ordening. In afwijking hiervan mogen nieuwe gebouwen worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na ingebruikname van de nieuwe gebouwen uitvoering wordt gegeven aan de verplichting om bodemonderzoek uit te voeren waaruit volgt dat de bodem ter plaatse als schoon kan worden beschouwd.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.5.2, onder d, in die zin dat per bouwperceel één paardenbak wordt gerealiseerd, mits:

- a. het een hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik betreft;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- c. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30,00 m bedraagt;
- d. de paardenbak achter de achtergevel van de woning dient te worden gerealiseerd;
- e. de hoogte van de omheining niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- f. er maximaal twee lichtmasten per paardenbak zijn toegestaan;
- g. de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- h. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7:00 uur en 23:00 uur;
- i. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1,00 m boven de bodem van de bak;
- j. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak.