



CRANENDONCK
MAKELAARS

voel je thuis.

Natasha Kolstoven



Bouwkavel 664 m²



Rustige ligging in dorpskern



Bouwblok circa 12*14 meter

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

TE KOOP



Patrijs ong. Maarheeze

Zelf bouwen? Laat jouw droom in vervulling gaan op deze mooie bouwkavel!

Deze zuidgeoriënteerde bouwkavel meet 664 m² en is gelegen aan de Patrijs; het autoluwe straatje tussen de Vogelsberg en de Neerlanden. Door een recente herverkaveling zijn er vier bouwkavels ontstaan, waarvan er drie reeds verkocht zijn en momenteel bebouwd worden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaand woonhuis. De toegestane goot- en nokhoogte bedraagt 5 respectievelijk 8 meter. Het bouwblok meet circa 12 *14 meter. In deze brochure vind je de bestemmingsplaninformatie zoals de bebouwingsvoorschriften, de tekening en enkele voorbeeldwoningen. De volledige inhoud van het bestemmingsplan is verkrijgbaar via ruimtelijkeplannen.nl en via ons kantoor.



OVER DE OMGEVING

Maarheeze is een rustig dorp, gunstig gelegen ten opzichte van zowel natuurgebieden als de A2. De steden Eindhoven en Weert zijn binnen 20 resp. 10 autominuten te bereiken.

De Patrijs is een autoluw straatje gelegen tussen de authentieke Vogelsberg en de jonge wijk "De Neerlanden". De omgeving kenmerkt zich door de moderne bebouwing, de door volwassen bomen omgeven speeltuin en de directe ligging aan wandelpaden en bossen. De basisschool, medische voorzieningen de winkelstraat bevinden zich op enkele wandelminuten afstand. Het treinstation is binnen 10 fietsminuten minuten bereikbaar.





BOUWKAVEL





BOUWKAVEL



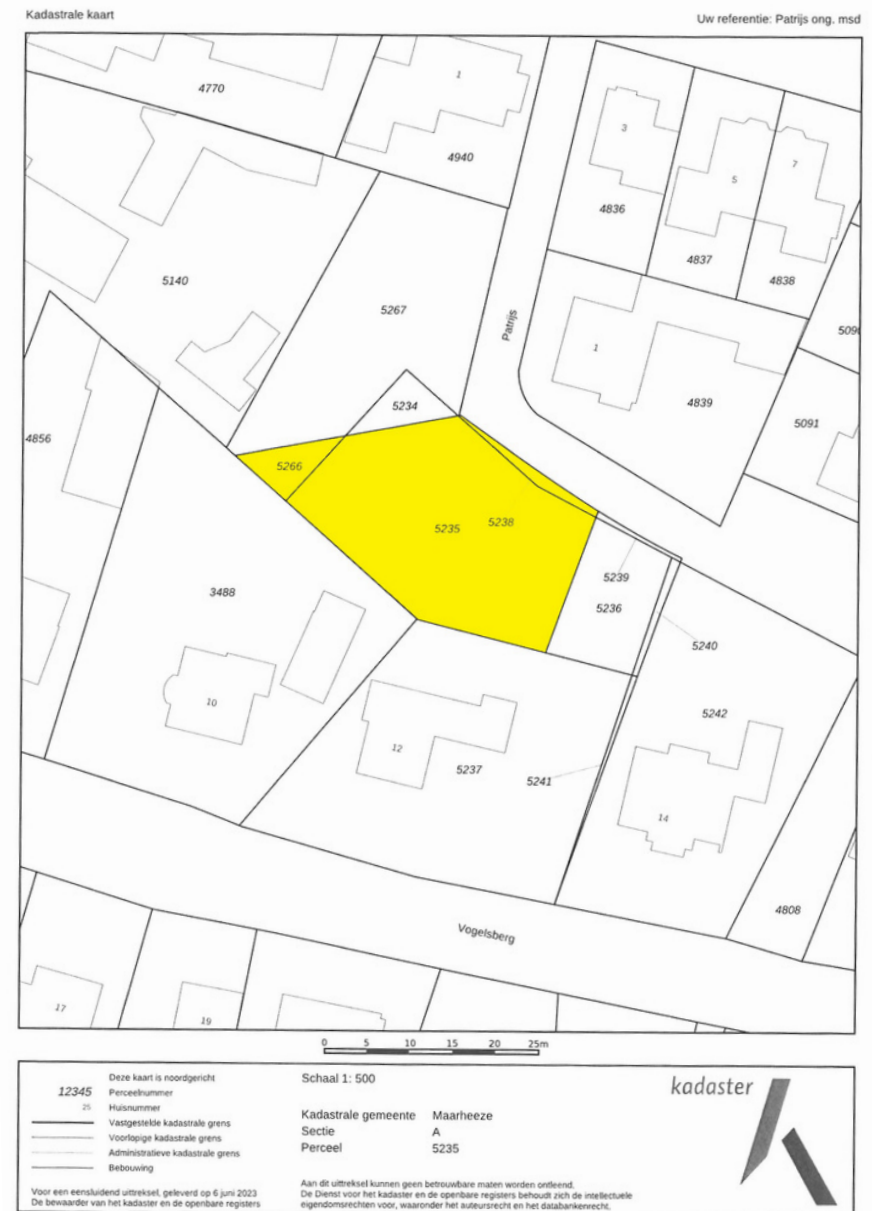
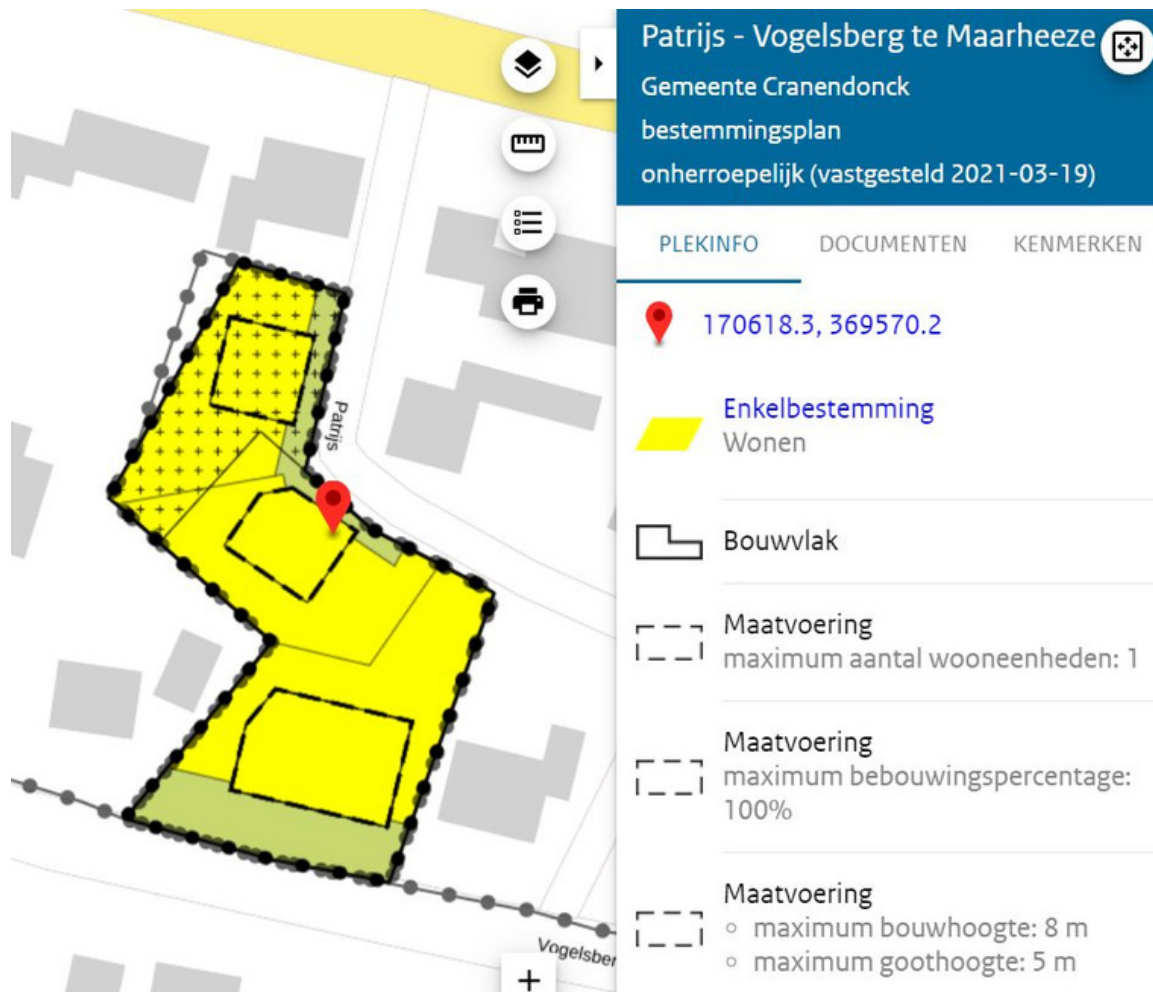


LIGGING





Bestemmingsplankaart & kadaster





Bestemmingsplanregels

Op het perceel is het bestemmingsplan **"Patrijs-Vogelsberg"** van toepassing. Het complete plan, inclusief regels, toelichtingen en onderzoeken, is te vinden via ruimtelijkeplannen.nl. Ook zijn deze documenten te verkrijgen via ons kantoor. Onderstaand is een deel van de regels opgenomen, zijnde artikel 4 van het bestemmingsplan dat van toepassing is op de bestemming Wonen (geel op de bestemmingsplankaart).

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aan gewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen in de vorm van een woning;

aan-huis-verbonden beroepen;

voorzieningen van algemeen nut;

water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat bij nieuwe woningen de benodigde waterberging verzekerd dient te zijn. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij gemeente en waterschap;

met de daarbij behorende

erven en terreinen;

verkeer- en parkeervoorzieningen;

groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' mag uitsluitend één vrijstaande woning of twee twee-aaneengebouwde woningen (tweekapper) worden gebouwd;

de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.



Bestemmingsplanregels vervolg

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

de totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per woning niet meer bedragen dan:

75 m²: bij een perceelsgrootte tot 500 m²;

100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m² tot 2.000 m²;

120 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 m²;

met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak, maximaal 50% mag bedragen.

de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;

de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 meter;

overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

de overkapping moet worden gebouwd in of achter de voorgevellijn;

voor zover de overkapping een carport betreft, mag deze aan een derde zijde aan een carport of de zijgevel van een gebouw op het belendende perceel worden gebouwd;

de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter.

In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken mogen worden gebouwd, mits:

de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,50 meter;

de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;

de hoogte van een hekwerk op een erker, entreeportaal of balkon niet meer bedraagt dan 1,40 meter, gemeten ten opzichte van de bovenzijde van het dak van de erker/het entreeportaal of de bovenzijde van de vloer van het balkon;

de breedte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk niet meer bedraagt dan 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte minder bedraagt dan 6 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6,00 meter;

de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 3,00 meter bedraagt.



Bestemmingsplanregels vervolg

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2,00 meter;

de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 meter;

de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden-beroep

Aan-huis-verbonden-beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 60 m²;

detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;

de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

het gebruik van gronden en bouwwerken voor lichte bedrijvigheid;

het gebruik van de woning voor andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een wijziging ten behoeve van kamerbewoning.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.2 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid in of bij een woning, met dien verstande dat:

de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;

de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;

het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;

detailhandel alleen plaatsvindt ondergeschikt aan en in direct verband met de lichte bedrijvigheid;

uitsluitend lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bij deze regels is gevoegd of daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid is toegestaan;

de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving;

de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.



Bestemmingsplanregels vervolg

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien:

het een onbebouwd bouwvlak betreft, waar binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;

er binnen 5 jaar na sloop van een hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;

er binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning minder wooneenheden zijn opgericht danwel in oprichting zijn dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan.



Voorbeeld woningen

Bijgevoegde voorbeeldwoningen (Selekthuis) dienen als inspiratie voor uw bouwplannen, zoals een moderne schuurwoning en een bungalow. Uiteraard zijn de mogelijkheden veel breder, binnen de kaders van het bestemmingsplan.





Voorbeeld woningen





9,4

Klanten waarderen Cranendonck Makelaars met een

Cranendonck Makelaars heeft alles in huis voor de verkoop van uw woning!

Natasha Kolsteren-Leereveld heeft als NVM-makelaar met ruim 20 jaar ervaring haar focus continu op uw belangen gericht. Samen met kandidaat-makelaar Mariëlle Swinkels onderscheidt zij zich sinds 2007 door een verfrissende en professionele kijk op de plaatselijke woningmarkt.

Uw woning staat dag en nacht in the picture in de etalage van ons centraal gelegen makelaarskantoor in Maarheeze. Wij kijken uit naar een kennismaking met u en uw woonwensen. Loop even binnen of bel ons voor een afspraak!

Voel je thuis.

- Actief verkoopteam
- 30 jaar ervaring
- Cranendonck Makelaars heeft alles in huis voor een perfecte verkoop
- Persoonlijke benadering, 100% aandacht en ontzorgen
- De mooiste woningpresentaties
- Uw woning dag & nacht in the picture

Natasha Kolsteren