

BOUWKAVEL | ca 880 m²

Meirseweg 13B, naast, 4881 DH Zundert



Koopsom € 380.000,- v.o.n.



076-5975900 (Kantoor Zundert) | 0165-348545 (Kantoor Rucphen)
og@vanhasselmakelaars.nl | www.vanhasselmakelaars.nl

Een droomhuis bouwen op een gewilde en gunstige locatie aan de rand van het dorp? Dan is dit een unieke kans! Het is een riant bouwka­vel van ca. 880 m², welke je de mogelijkheid biedt om je vrijstaande droomwoning te (laten) bouwen. Centraal gelegen aan de rand van het dorp, aan een brede weg met veelal bungalows en vrijstaande huizen. Op korte afstand van het buitengebied van Zundert waar het door de vele natuurgebieden vaak heerlijk vertoeven is. Openbaar vervoer is op enkele fietsminuten aanwezig en voor uw dagelijkse benodigdheden loopt u te voet naar het centrum van Zundert met o.a. diverse supermarkten, winkels, restaurants, scholen en sportgelegenheden. Met de auto bereikt u met ca. 5 minuten de oprit naar de snelweg Breda-Antwerpen.

Aanvaarding/oplevering

De verkoop zal geschieden onder de opschortende voorwaarde dat de bestemming gewijzigd wordt naar wonen voor de bouw van een vrijstaande woning en de bestemming onherroepelijk is geworden.

Uitgangspunt is dat in de verkoopprijs vrij op naam in de brochure is inbegrepen;

- de sloop en afvoeren van de huidige opstallen en aanvullen grond tot maaiveld
- splitsen van de huidige percelen door het kadaster
- dat de grond is opgeschoond, geëgaliseerd en vrijgemaakt en funderingsresten en dergelijke

De door koper ten minste uit te voeren werkzaamheden aan het verkochte ten einde de woning te kunnen realiseren zijn:

- kosten aanvragen omgevingsvergunning
- kosten van de gemeente voor procedure vergunning e.d.
- ontgraven van de bouwput (onderkant fundering)
- eventuele drainage binnen de kavel
- het maken van huisaansluitingen ten behoeve van riolering, nutsvoorzieningen en internet
- op hoogte brengen van de tuin
- aanbrengen van al dan niet verplichte erfafscheidingen

Bestemmingsplan

Huidige eigenaar heeft een principe verzoek ingediend bij de gemeente Zundert om de huidige bestemming om te zetten naar woonbestemming met de mogelijkheid tot het bouwen van één vrijstaande woning. De Gemeente Zundert heeft hier positief op gereageerd zodat de bestemmingsplan procedure (wijziging) opgestart kan gaan worden, per 01-01-2024 komt de omgevingswet inwerking. De verwachte doorlooptijd hiervoor is ongeveer 1 jaar. De voorschriften wonen uit het bestemmingsplan woongebieden Zundert is ter indicatie bij deze brochure gevoegd.

Kenmerken:

- bouwvlak is circa 8.30 m breed en circa 15.20 m diep (circa 126 m²);
- afstand van de perceelsgrenzen 3 m.;
- aan-/bijgebouwen (met bepaalde hoogte) mogen in de perceelsgrens gebouwd worden;
- mogelijkheden in het kader van vergunningsvrij bouwen;
- er is een voorgevelzone aangegeven, daarin dient de voorgevel gebouwd te worden
- goothoogte 6 m en nokhoogte 9 m.

Ben jij op zoek naar een bouwka­vel om jouw droomwoning te realiseren en ben jij enthousiast geworden om het geheel naar eigen smaak en wens in te richten? Neem dan contact op met onze makelaar, Femke de Rooy of Erwin van Hassel via 076-5975900. Zij staan je graag te woord om te adviseren en informeren over het bouwka­vel.







Kavelpaspoort



Artikel 13 Wonen

- [13.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [13.2 Bouwregels](#)
- [13.3 Nadere eisen](#)
- [13.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [13.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [13.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. langzaamverkeersroutes;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen;
- e. aan huis gebonden beroepen/ bedrijven voorzover opgenomen in de lijst van bijlage 1;
- f. een corsobouwplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats';
- g. een zorgwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend een garage is toegestaan.

13.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;

- b. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- c. indien de aangegeven goot- en bouwhoogte gelijk zijn dan dient het gebouw te worden afgedekt met een platte afdekking;
- d. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de eerste bouwlaag (begane grond) een onderdoorgang dient te worden gerealiseerd;
- f. vergroting van het hoofdgebouw over twee bouwlagen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

13.2.2 Corsobouwplaatsen

Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van een corsobouwplaats gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per aanduidingsvlak mag maximaal 400 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;

met dien verstande dat de instandhouding van de corsobouwplaats maximaal van mei tot en met september bedraagt.

13.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf bedragen gelegen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 80 m² bedraagt;
- b. aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen dienen bij de bouwaanduiding 'vrijstaand' minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden opgericht;
- c. de goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelegen in de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tot een afstand van 2 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens maximaal 3 meter en voor het overige maximaal 5 meter, waarbij het hoogteverschil overbrugd dient te worden door gebruikmaking van een schuin dakvlak met een dakhelling van maximaal 45 graden, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden;

- f. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 meter en 5 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- g. indien de aangegeven goot- en bouwhoogte gelijk zijn dan dient het gebouw te worden afgedekt met een platte afdekking;
- h. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden opgericht;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is geen bebouwing toegestaan;
- j. indien ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' het bestaande hoofdgebouw dan wel de daar bestaande bijbehorende aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen in óf binnen een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd, dan mogen aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen aan deze zijde van het perceel in óf binnen dezelfde bestaande afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel maximaal 2 meter mag bedragen en dat de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen.

13.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsbeschrijving in [13.1](#) zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, met in achtneming van het bepaalde in [13.2](#), bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;
- c. de aanleg van parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein;

mits deze bepalingen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingsen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:

- 1. de woonsituatie in de directe omgeving;
- 2. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit;
- 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 4. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- 5. de milieusituatie;
- 6. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. grow-, smart- en coffeeshops;
- c. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- d. bedrijven.

13.4.2 Uitzondering verboden gebruik

Bedrijven voorzover opgenomen in de lijst van bijlage 2 zijn van dit verbod uitgezonderd. Indien het feitelijk gebruik van het bedrijf beëindigd wordt, wordt een gebruiksverandering tot bedrijf als een vorm van strijdig gebruik beschouwd.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de totale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief opslagruimte, niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloer oppervlak tot een maximum van 50 m²;
- b. er geen detailhandel of groothandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit ten dienste van de aan huis verbonden beroepsmatige- of bedrijfsmatige activiteit;
- c. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte optreedt;
- e. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uitsluitend wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het hoofdgebouw.

13.5.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in [13.4.1](#) onder c en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. het bijgebouw qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de betreffende woning;
- d. de afhankelijke woonruimte gelijkvloers wordt uitgevoerd;
- e. het betreffende (deel van het) bijgebouw voldoet aan de bepalingen die voor woningen gelden zoals het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

13.5.3 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

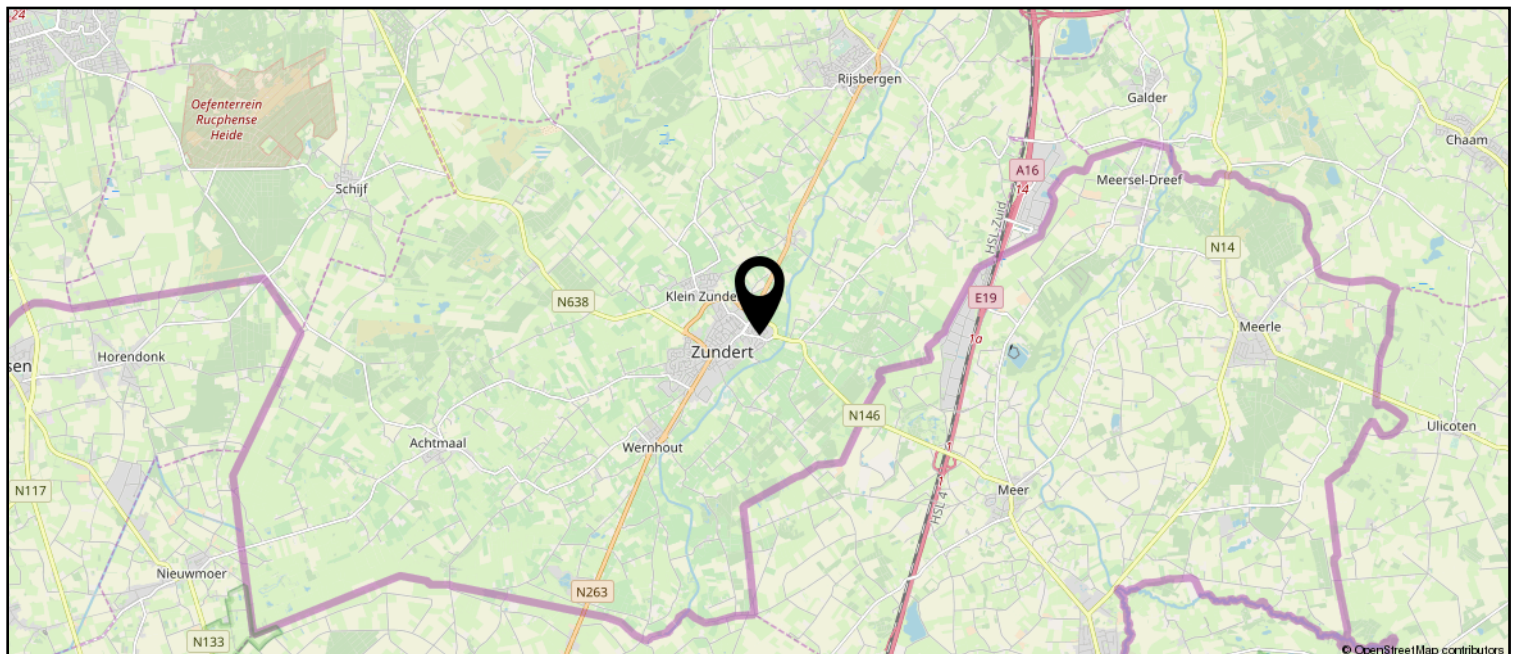
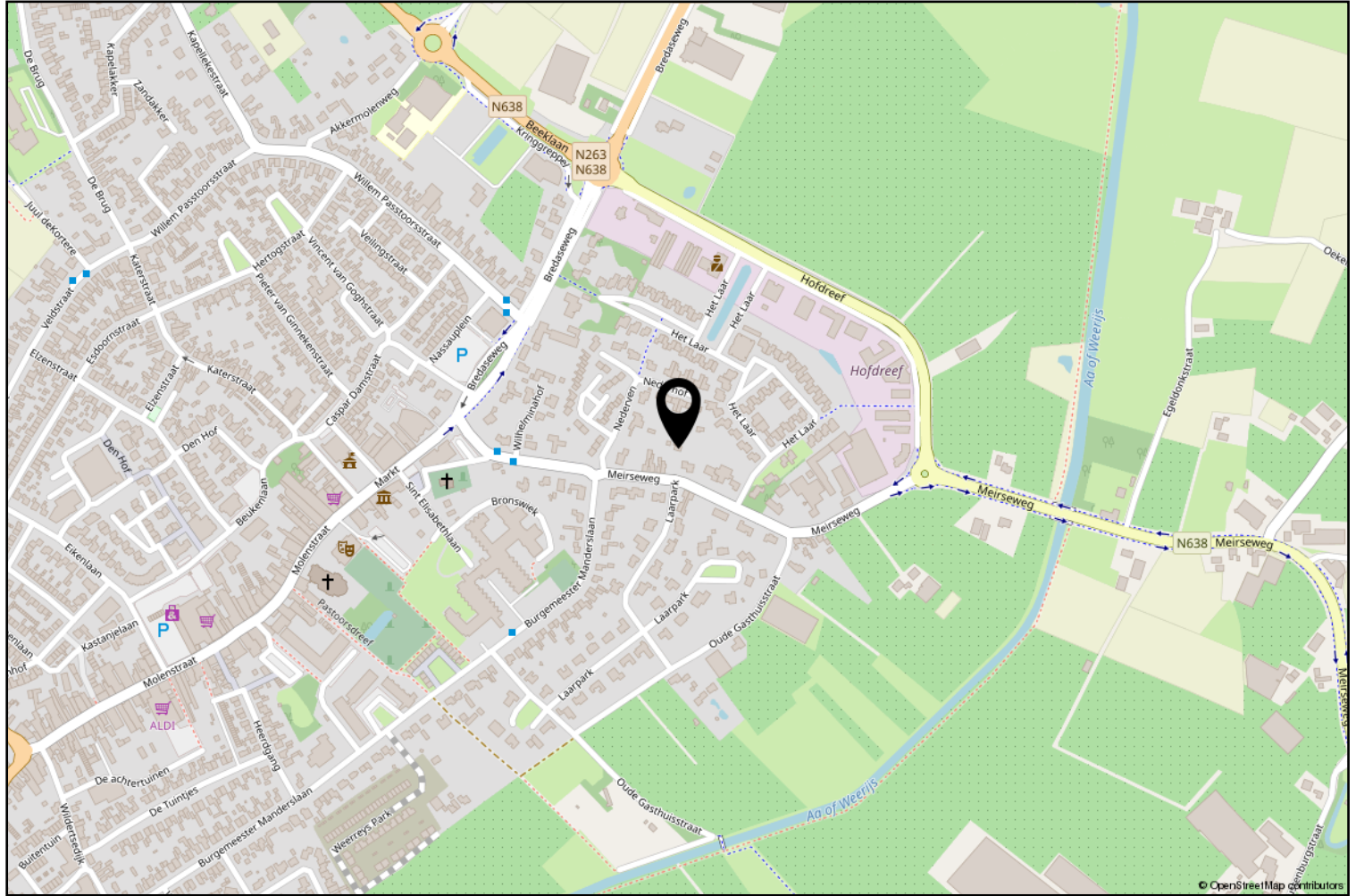
De omgevingsvergunning verleend op grond van [13.5.2](#) vervalt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats', 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', 'zorgwoning' of 'garage' te verwijderen en de gronden te bestemmen voor '[Wonen](#)' zonder de functieaanduiding.



Locatie op de kaart





Zundert en haar kerkdorpen liggen omsloten door prachtige natuurgebieden en staan bekend om haar aardbeien- en boomkwekerijen. De wereldberoemde schilder Vincent van Gogh is hier geboren. Jaarlijks op de eerste zondag van september trekt 's werelds grootste bloemencorso door de Zundertse straten. Het verenigingsleven en de sociale betrokkenheid zijn kenmerkend voor de inwoners van de gehele gemeente.

Erwin van Hassel

Ruim 25 jaar ben ik met veel plezier actief in de regionale huizenmarkt waardoor ik een brede kennis en een schat aan ervaring heb opgebouwd die ik graag met u wil delen.

U kunt mij bereiken via 06-22516983 of
evanhassel@vanhasselmakelaars.nl



Verkoopinformatie

Bezichtiging

Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Onze verkoper(s), maar ook wij, stellen het daarom op prijs indien u uw bevindingen enkele dagen na de bezichtiging telefonisch of per e-mail aan ons kenbaar wilt maken.

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van de Makelaars (NVM). In deze koopakte wordt tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen standaard een **waarborgsom of bankgarantie** opgenomen van 10% van de koopsom. De definitieve koop komt pas tot stand op het moment dat voornoemde schriftelijke koopakte door zowel koper(s) als verkoper(s) is ondertekend.

Financiering

Voor een persoonlijk en uiteraard specialistisch advies op het gebied van hypotheek werken wij nauw samen met betrouwbare partners in de regio. Wij verwijzen u graag door.

Ontbindende voorwaarden financiering

Indien u in het koopcontract een voorbehoud van financiering wilt (laten) opnemen dan adviseren wij u dit tijdens de onderhandelingen aan ons door te geven.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

Erecode

Als NVM-Makelaar zijn wij ons bewust van het belang van onze functie in het maatschappelijk verkeer. Wij oefenen ons vak naar eer en geweten uit. Zijn betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen. Wij streven naar optimale kwaliteit in onze dienstverlening. In onze communicatie waken wij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over onze werkwijze, belangen en positie.

Energielabel

Verkoper dient bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel te overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.

Voor meer informatie: www.energielabel.nl

Toelichtingsclausule NEN2580

De verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580.

Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Vragen?

Neem dan telefonisch contact met ons op via 076-5975900 / 0165-348545 of og@vanhasselmakelaars.nl. Schroom niet om binnen te lopen in ons kantoor te Zundert of Rucphen.



NR.1 REGIO 9
MAKELAARS





Over ons

Van Hassel Makelaars o.g. is sinds 1992 actief in de regionale woningmarkt. Wij zijn uitgegroeid tot één van de toonaangevende vastgoedspecialisten in de regio Zundert/Rijsbergen/Rucphen/Etten-Leur en omgeving. Onze dienstverlening kenmerkt zich door een persoonlijke en actieve benadering.

Met ons enthousiaste team van inmiddels 14 medewerkers streven wij ernaar om de aan- of verkoop van uw huis voor u zonder zorgen te laten verlopen. Een missie waarin wij inmiddels 25 jaar slagen.

Ons kantoor

Van Hassel Makelaars o.g. is een middelgroot, veelzijdig en goed bereikbaar makelaarskantoor wat al geruime tijd aangesloten is bij de branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

We zijn als regiospecialisten al jarenlang actief in de bestaande woningmarkt, nieuwbouw, bedrijfspanden, agrarisch en landelijk vastgoed.

Onze taxateurs letten bij het taxeren van de woning of andere objecten op alle aspecten, die van invloed kunnen zijn op de waarde, zoals locatie, inhoud, bouwjaar, kwaliteit, bouwkundige- en onderhoudsstaat en courantheid. De bevindingen worden weergegeven in het taxatierapport.

Onze vestigingen

Van Hassel Makelaars o.g. heeft twee vestigingen. In Zundert en Rucphen zijn kantoren gevestigd en in Rijsbergen is een kijketalage met ons aanbod gevestigd.



Kantoor Zundert

Molenstraat 50, 4881 CS Zundert
Tel.: 076-5975900

Open: Maandag tot en met vrijdag
van 8.30 uur tot 17.30 uur
Zaterdag van 9.30 uur tot 12.30 uur



Kantoor Rucphen

Raadhuisstraat 19, 4715 CB Rucphen
Tel.: 0165-348545

Open: Woensdag tot en met vrijdag
van 9.30 uur tot 13.00 uur en van
13.30 uur tot 17.00 uur



Etalage Rijsbergen

Sint Bavostraat 33, 4891 CG Rijsbergen
Tel.: 076-5975900

Wij adviseren u om tijdens de openingstijden vooraf een afspraak te maken, onze makelaars kunnen bezet of afwezig zijn in verband met afspraken buiten de deur. Buiten onze openingstijden zijn wij op afspraak geopend.