

UW NIEUWE BOUWKAVEL

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



HOOGSTRAAT 1 STEENBERGEN

Koopsom € 250.000 k.k.



Social media:



Omschrijving 1/2

Algemeen:

Heeft u altijd al gedroomd van het (laten) bouwen van uw eigen vrijstaande woning? In dat geval biedt Hoogstraat 1, gelegen in het geliefde Welberg, dé unieke kans voor het realiseren van deze lang begeerde droom!

Het perceel biedt een oppervlakte van 398 m² voor de realisatie van één vrijstaande woning. Reeds is een compleet uitgewerkt en vergund ontwerp aanwezig waardoor u feitelijk z.g.a. per direct kunt starten met de bouw. Het ontwerp is hierbij een-op-een over te nemen of waar gewenst, op uw eigen initiatief, nog enigszins bij te schaven in overleg met Kraak Ingenieurs- en adviesbureau te Steenbergen. Het huidige ontwerp is bij serieuze interesse via ons kantoor verkrijgbaar.

Mocht u toch liever een volledig eigen ontwerp toepassen is dat uiteraard geen enkel probleem. In dat geval is sprake van een blanco canvas met tal van mogelijkheden. Wilt u donkere of lichte stenen, een garage of toch een carport, een gelijkvloerse uitvoering of juist een gezinswoning.... Enfin: Ga zo maar door en laat uw gedachte de vrije gang! Wel van belang is het om rekening te houden met het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) welke wij u graag ter inzage en voorbereiding toesturen.

De locatie:

De kavel is gelegen in Noord-Brabant in het gezellige Welberg. Een voormalig dorp wat intussen is toegevoegd aan Steenbergen en alwaar het dorpskarakter behouden is gebleven. Toch bevinden alle voorzieningen zich op slechts ca. 5 tot 10 minuten afstand. Denk hierbij aan een basisschool, openbaar busvervoer, detailhandel, diverse supermarkten, horeca en bovenal snelwegtracé A4 met perfecte verbindingen op ca. 30-45 minuten naar Rotterdam, Antwerpen, Breda en Goes.

Direct grenzend aan de bouwkaavel wordt momenteel hard gewerkt aan nieuwbouwproject Hof van Beemden. Een fonkel nieuwe en bovenal duurzame woonwijk met een breed kaliber aan woningen van starterswoningen tot levensloopbestendig, royale 2/1-kapwoningen en kleinere type huurappartementen. De nieuwe wijk krijgt een groen karakter qua omgeving en een frisse uitstraling qua vormgeving vv. een breed publiek aan bewoners. Wat ons betreft een ware eye-catcher!

Omschrijving 2/2

Een goed begin is het halve werk:

Zoals hierboven eerder aangegeven is reeds een compleet uitgewerkt bouwplan aanwezig welke met zorg is samengesteld en waarvan de kosten reeds zijn gedragen. De navolgende stukken zijn hierdoor reeds voor handen:

Impressiebeelden, constructieberekeningen, bestektekeningen (bouwkundige details, geveltekeningen, plattegronden begane grond en verdiepingen, indeling badkamer en toilet, rioleringsplan, palenplan, funderingsplan, vloerenplan, kapplan) alsmede de stikstofberekening t.b.v. realisatie- en gebruiksfase, BENG berekening en milieuprestatie berekening, omgevingsvergunning februari 2025.

Interesse en nu?

Wilt u graag nog meer weten over deze woonlocatie en haar omgeving of bent u vooral benieuwd naar de mogelijkheden qua bouw en realisatie? Neemt u dan gerust contact op met ons kantoor voor meer informatie.

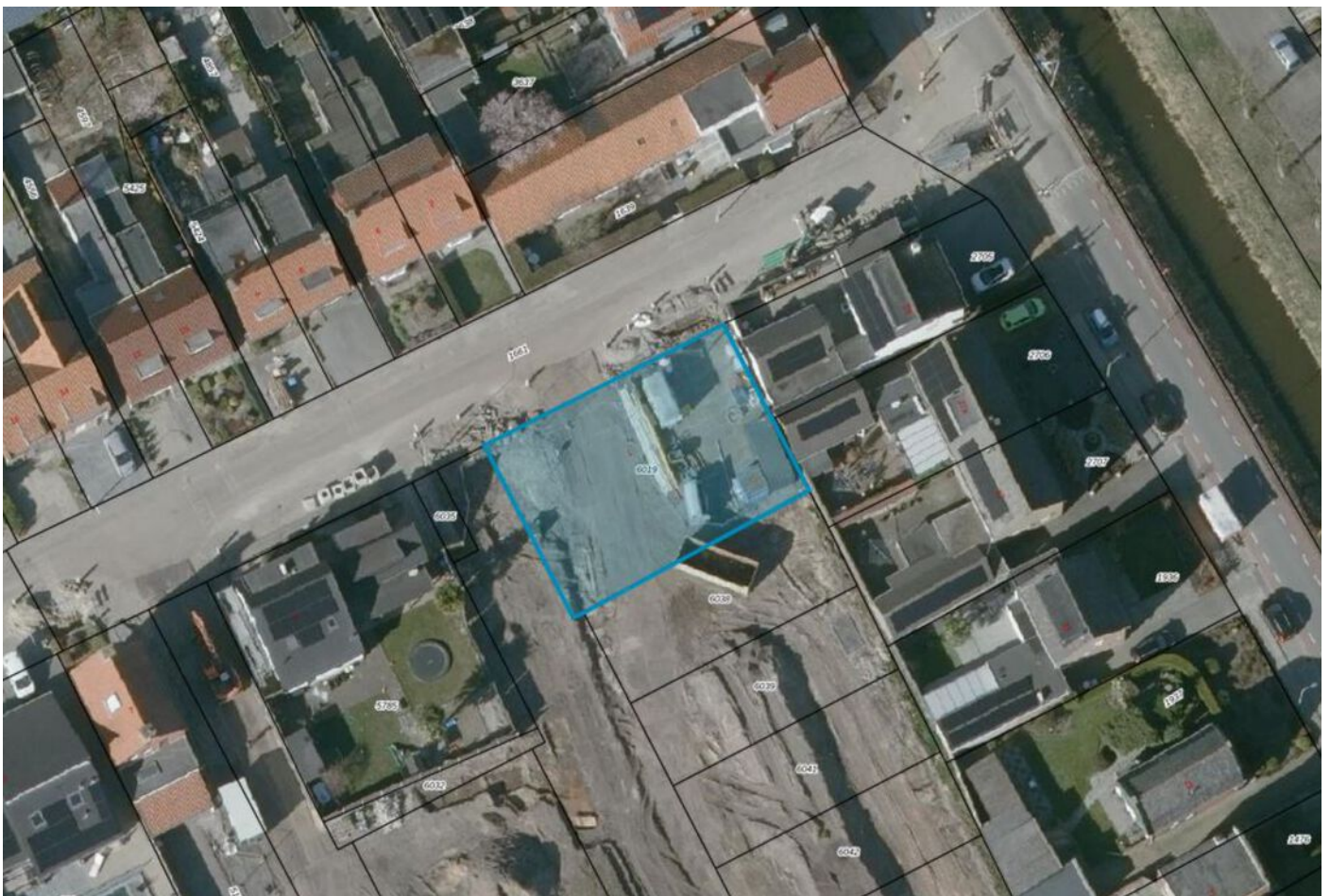




Impressies



Ligging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan kaart



Bestemmingsplan regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Hoogstraat 1" met identificatienummer NL.IMRO.0851.wbBPhoogstraat1-v001 van de gemeente Steenbergen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bijzondere centrumdoeleinden

gebruik van het openbare verblijfsgebied voor onder andere (waren- en rommel)markten, terrassen, standplaatsen en evenementen.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch,

paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van de bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

Bestemmingsplan regels

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.15 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwperceelsgrens, achterste

de van de weg afgekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel van de weg zijn afgekeerd, wijzen burgemeester en wethouders de achterste bouwperceelsgrens aan.

1.17 bouwperceelsgrens, voorste

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders de voorste bouwperceelsgrens aan;

1.18 bouwperceelsgrens, zijdelingse

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes. Niet toegestaan zijn het aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten aan personen in het kader van een seksinrichting;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Bestemmingsplan regels

1.24 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.25 huishouden

één persoon of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, in ieder geval niet zijnde kamerverhuur;

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op basis van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' geldt en die door de beperkte omvang worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.27 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;

1.28 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.29 openbare voorzieningen

voorzieningen die veelal in de openbare ruimte zijn gesitueerd, zoals afvalbakken, inzamelbakken voor glas, papier en kleding, straatverlichting, zitbanken, beeldende kunst;

1.30 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;

in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang + 15 cm;

1.31 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.32 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 voorgevel- / achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden;

Bestemmingsplan regels

1.34 wonen

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.35 woning, aaneengebouwd

blokken van meer dan 2 aan elkaar gebouwde woningen;

1.36 woning, gestapeld

een woning in een gebouw dat twee of meer boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.37 woning, twee-aaneengebouwd

blokken van 2 aan elkaar gebouwde woningen of 2 aan elkaar geschakelde woningen;

1.38 woning, vrijstaand

een woning die in constructief en visueel opzicht vrij staat van een andere woning;

1.39 woning, wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte

vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 goothoogte en dakkapellen

bij toepassing van het meten van de goothoogte van een gebouw worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van het dakvlak (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%). In dat geval wordt de goothoogte van het dakkapel als goothoogte van een gebouw aangemerkt.

2.5 goothoogte en dakhellingen

bij toepassing van het meten van de goothoogte van een gebouw worden dakhellingen buiten beschouwing gelaten, behoudens gebouwen waarvan de dakhelling meer bedraagt dan 60 graden. In dat geval wordt het hoogste punt van het dakvlak als goothoogte van een gebouw aangemerkt.

Bestemmingsplan regels

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevellijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.9 meten

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wegen en paden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Nutsvoorzieningen;
- Openbare voorzieningen;
- Parkeervoorzieningen;
- Speelvoorzieningen;
- Waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Bijzondere centrumdoeleinden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met inachtneming van de onderstaande regels worden gebouwd:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Bestemmingsplan regels

3.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend na uitvoering van de volgende onderzoeken met inachtneming van uit die onderzoeken noodzakelijke maatregelen:

- archeologisch onderzoek;
- asbest in grondonderzoek;
- bodemonderzoek;
- explosievenonderzoek.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (sier)tuinen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- de horizontale diepte van de erkers bedraagt niet meer dan 1,5 m;
- de horizontale diepte van de overblijvende gronden bedraagt niet minder dan 2,5 m;
- de breedte van de erker bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte;
- de bouwhoogte van de erker bedraagt niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van de erfafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend na uitvoering van de volgende onderzoeken met inachtneming van uit die onderzoeken noodzakelijke maatregelen:

- archeologisch onderzoek;
- asbest in grondonderzoek;
- bodemonderzoek;
- explosievenonderzoek.

Bestemmingsplan regels

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen en paden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- openbare voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- verkeersvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bijzondere centrumdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6m;

- De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend na uitvoering van de volgende onderzoeken met inachtneming van uit die onderzoeken noodzakelijke maatregelen:

- archeologisch onderzoek;
- asbest in grondonderzoek;
- bodemonderzoek;
- explosievenonderzoek.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen;

Bestemmingsplan regels

met de daarbij behorende:

- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- (sier)tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen mogen slechts binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- bij vrijstaande woningen dient de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan beide zijden ten minste 2,5 m te bedragen;
- bij twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan één zijde ten minste 2,5 m te bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief overkappingen bedraagt:
 - bij een bouwperceel tot 100 m²: 50% van het bouwperceel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - bij een bouwperceel vanaf 100 m²: vermeerderd met 15% van het resterende bouwperceel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 80 m².
- de afstand van garages tot de voorste bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag, in afwijking van voorgaande regels, de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 5m en mogen de gronden volledig worden bebouwd.

Bestemmingsplan regels

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;

- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders en grenzend aan openbare gronden:

 - mag niet meer bedragen dan 2 m en;

 - mag niet anders zijn dan draadomheining;

- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders en grenzend aan particuliere gronden:

 - mag niet meer bedragen dan 2 m en;

 - mag anders zijn dan draadomheining;

- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend na uitvoering van de volgende onderzoeken met inachtneming van uit die onderzoeken noodzakelijke maatregelen:

- archeologisch onderzoek;

- asbest in grondonderzoek;

- bodemonderzoek;

- explosievenonderzoek.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits;

- de primaire woonfunctie behouden blijft;

- de parkeerbalans niet wordt benadeeld;

- detailhandel beperkt blijft tot ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

 - de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, het in gebruik geven en/of het laten gebruiken voor:

- bedrijfsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in 6.3.1;

- beroepsmatige activiteiten, anders dan bedoeld in 6.3.1;

- detailhandel, anders dan bedoeld in 6.3.1;

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bestemmingsplan regels

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van een woning/wooneenheid door meerdere huishoudens is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken ten behoeve van maten en bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. overschrijdingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%; voor zover zulks van belang vanwege bouwkundige, stedenbouwkundige, welstandtechnische, duurzaamtechnisch, sociaalhuisvestelijke en/of cultuurhistorische overwegingen;
- b. overschrijdingen van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is vanwege bouwkundige, stedenbouwkundige, welstandtechnische, volkshuisvestelijke, sociaalhuisvestelijke en/of cultuurhistorische overwegingen;
- c. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Bestemmingsplan regels

10.2 Afwijken ten behoeve van meer wooneenheden

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van meer wooneenheden, mits:

- a. het aantal wooneenheden past binnen de regionale woningbouwafspraken;
- b. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig gemeentelijk beleid;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3 Afwijken ten behoeve van andere woningtypen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van andere woningtypen (zoals vrijstaande, twee-aangebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen), mits:

- a. het aantal wooneenheden past binnen de regionale woningbouwafspraken;
- b. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig gemeentelijk beleid;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4 Afwijken ten behoeve van ander gebruik van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van ander gebruik van bestaande en/of nieuwe bouwwerken, mits:

- a. in geval van een woonfunctie, het aantal wooneenheden past binnen de regionale woningbouwafspraken;
- b. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig gemeentelijk beleid;
- c. sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de bestaande en/of nieuwe bouwwerken;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.5 Afwijken ten behoeve van ander gebruik van gronden

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van ander gebruik van gronden, mits:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig gemeentelijk beleid;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.6 Afwijken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Bestemmingsplan regels

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeelteeljk worden vernieuwd of veranderd;

- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 1'.

natuurlijk de vertrouwde service die u mag verwachten

Aantekeningen

[illegible]

Waterrijk Steenbergen

Zeg je water, dan zeg je Steenbergen. Deze gemeente kent een aantal mooie haventjes en vele prachtplekken aan het water. De haven van de stad Steenbergen is een pareltje, gelegen aan de knusse kade met enkele terrassen en op loopafstand van het centrum van de stad, met zijn sfeervolle winkeltjes, gezellige horeca. Niet te missen in de gemeente Steenbergen is het idyllische Benedensas nabij het dorp De Heen, waar men prachtige wandelingen kan maken richting bijvoorbeeld de Dintelse Gorzen. Op adem komen kan daarna bij het restaurant, huiskamercafé en theetuin Benedensas, ook weer gelegen aan het water.

Sterker nog: de kans is groot dat u even moet wachten voor het voetgangers-en fietsbruggetje voordat u bij het restaurant kunt komen. Behalve het voormalige vestingstadje Steenbergen behoren ook de dorpen Dinteloord, De Heen, Heense Molen, Nieuw-Vossemeer en Welberg tot deze uitgestrekte gemeente, allemaal met hun eigen karakter. Zo wordt Nieuw-Vossemeer gekenmerkt door karakteristieke panden en een hecht dorpsleven. In Dinteloord vindt men wederom veel water, een grote haven en gezellige winkeltjes. En wie liever de rust opzoekt, is in De Heen en Heense Molen meer dan welkom.



Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

ONDERZOEKSPlicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

-VRAGEN-

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopende makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Informatie over Move.nl

Wat is Move.nl?

Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Ook wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

Waarom werken we met Move.nl?

Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?

U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

Is uw bieding geaccepteerd?

Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

The logo for Move.nl, featuring the word 'move' in a blue, lowercase, sans-serif font, followed by '.nl' in an orange, lowercase, sans-serif font.

Welkom bij Helmig makelaardij



Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact
met ons op!



Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.

Helmig



Social media
in @ f

Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Vastgoed
 Ned.