

# TE KOOP



 **traject**  
ontwerpt & bouwt

## Kerkweg, Heesch

Vraagprijs € 475.000 v.o.n. en € 495.000,- v.o.n.

---

Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)





*“Kom deze locatie bekijken!”*



## > Kenmerken

Perceeloppervlakte  
 $\pm 805 \text{ m}^2$   
 $\pm 912 \text{ m}^2$

## > Omschrijving

Twee bouwkvavels gelegen op een prachtige locatie tegen het centrum van Heesch.

Op deze aantrekkelijke locatie, op loopafstand van het centrum, worden twee bouwkvavels aangeboden, bestemd voor het realiseren van aaneengebouwde woningen met verrassend veel ruimte en flexibiliteit in het ontwerp.

Binnen het geldende bouwkvader zijn maximaal de volgende mogelijkheden toegestaan:  
 Goothoogte: maximaal 4 meter  
 Nokhoogte: maximaal 9 meter  
 Bouwkvak: maximaal 12 meter diep en 14 meter breed

Wanneer het bouwkvak volledig wordt benut, kan per woning op de begane grond maximaal  $140 \text{ m}^2$  bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd. Met een volwaardige verdieping daarboven is een totale woonoppervlakte van meer dan  $200 \text{ m}^2$  haalbaar. In volume betekent dit een woning van maximaal  $750$  tot  $1.000 \text{ m}^3$ , afhankelijk van het gekozen ontwerp.

De regeling 'aaneengebouwd' biedt extra flexibiliteit: de hoofdgebouwen mogen in principe los van elkaar staan, mits zij met elkaar zijn verbonden door tussenliggende bijgebouwen en een aaneengesloten dakvlak. Dit dakvlak zorgt voor een gezamenlijke uitstraling en een sterke ruimtelijke samenhang, terwijl beide woningen toch hun eigen identiteit behouden.

Kortom: een uitstekende mogelijkheid om twee royale, eigentijdse woningen te realiseren met maximale leefruimte, architectonische vrijheid én een centrale ligging op loopafstand van het centrum.

De Artist Impressions van de afgebeelde woningen geven je een voorbeeld van de mogelijkheden.

Eén perceel van circa  $805 \text{ m}^2$ : € 475.000,- V.O.N.

Eén perceel van circa  $912 \text{ m}^2$ : € 495.000,- V.O.N.





De locatie aan de Kerkweg is ideaal. Het bruisende centrum van Heesch, met verschillende speciaalzaken, horecagelegenheden, supermarkten etc zijn op loopafstand gelegen. Er zijn meerdere basisscholen in Heesch en voor voortgezet onderwijs kun je terecht in het nabijgelegen Oss, op fietsafstand. Ook kinderopvang en diverse sportverenigingen zijn goed vertegenwoordigd.

Daarnaast ligt Heesch zeer centraal ten opzichte van s'-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven en is de oprit naar de A-wegen binnen enkele minuten te bereiken. Meer een natuurmens? Ook daar voorziet Heesch in overvloed in. Denk daarbij aan de Stelt, het Bomenpark, Recreatiegebied de Maashorst en de fraaie groene omgeving van De Geffense Plas. Deze gebieden zijn allemaal op loop-/fietsafstand te bereiken.



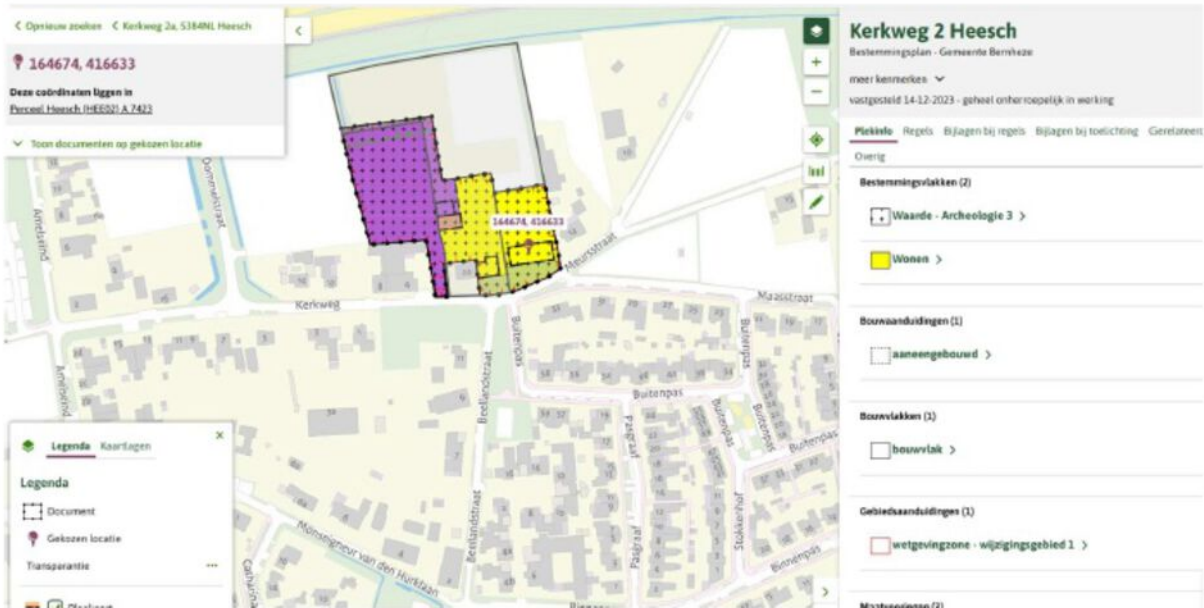












## Artikel 6 Wonen

Kenmerken en kaartgegevens tonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen ter plaatse van de aanduiding:
  1. aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
  2. twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen
- b. het maximum aantal woningen, zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- d. gebouwd binnen het bouwvlak;

- e. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
  - 1. aaneengebouwd: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
  - 2. twee-aaneen: aan één zijde minimaal 3 m
- f. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

### 6.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- g. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning bedraagt voor de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" tezamen in totaal maximaal:
  - 1. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
  - 2. 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  - 3. 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  - 4. 90 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
  - 5. 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- h. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' tezamen;
- i. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning

minimaal 3 m<sup>1</sup>, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m<sup>1</sup> achter het bouwvlak;

- j. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m<sup>1</sup> achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- k. in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning door het bijgebouw worden overschreden:
  - 1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
  - 2. tot op minimaal 1 m<sup>1</sup> van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- l. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m<sup>1</sup> bedragen;
- m. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- n. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m<sup>1</sup> respectievelijk 5,5 m<sup>1</sup> bedragen.

### **6.2.3 Carports en overkappingen**

Carports en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- o. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen;
- p. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- q. oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- r. hoogte maximaal 3,25 m.

### **6.2.4 Ondergeschikte onderdelen van woningen**

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- s. horizontale diepte maximaal 1,5 m;

- t. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- u. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- v. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw,

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:

- 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- 2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- 3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

#### **6.2.5 Overkappingen boven de voordeur**

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- w. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- x. horizontale diepte maximaal 1,5 m<sup>1</sup>;
- y. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

#### **6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- z. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m<sup>1</sup>;
- aa. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m<sup>1</sup>, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m<sup>1</sup> daarachter maximaal 1 m<sup>1</sup> bedraagt;
- bb. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m<sup>1</sup>.

#### **6.2.7 . Dakkapellen**

Dakkapellen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

- cc. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m bij een plat dak;
- dd. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m tot aan de bovenkant van het verticale gedeelte bij een schuin dak;
- ee. onderzijde meer dan 0,5 m boven de dakvoet;
- ff. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- gg. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak of grenslijn met aanliggende woning;
- hh. breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bij dakkapellen in naar openbaar gebied gerichte voor- en zijkant.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

- ii. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
- jj. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

#### **6.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Voor parkeren gelden de volgende regels:

- kk. per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;
- ll. de afmeting van een parkeerplaats is ten minste 2,5 m breed en 5 m lang;
- mm. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen,

#### **6.3.3 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging**

Een op grond van artikel 6.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt indien er op het bouwperceel regenwaterberging met een omvang van 60 mm per m<sup>2</sup> verharding, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

#### **6.3.4 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering**

Na de noodzakelijke sloopwerkzaamheden en vóór het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwwerkzaamheden, dienen met inachtneming van het onderzoeksrapport van de Klinker Milieu Adviesbureau, d.d. 9 maart 2023, kenmerk K21013241-2, welk rapport onderdeel uitmaakt van de toelichting van dit bestemmingsplan, de betreffende gronden door middel van een door de provincie goedgekeurd saneringsplan of bus-melding te zijn gesaneerd. De bovenstaande verplichting is van toepassing op de gronden die gelegen binnen de interventiewaardecontour zoals aangegeven in bijlage 1 van deze regels.

#### **6.4 Afwijking van de gebruiksregels**

##### **6.4.1 Aan huis verbonden bedrijf**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en artikel

##### **6.4.2 6.3.1 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:**

- nn. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- oo. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- pp. er geen sprake is van een onevenredige verkeer aantrekkende werking;
- qq. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
- rr. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

##### **6.4.3 6.4.2 Huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:

- ss. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- tt. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- uu. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;

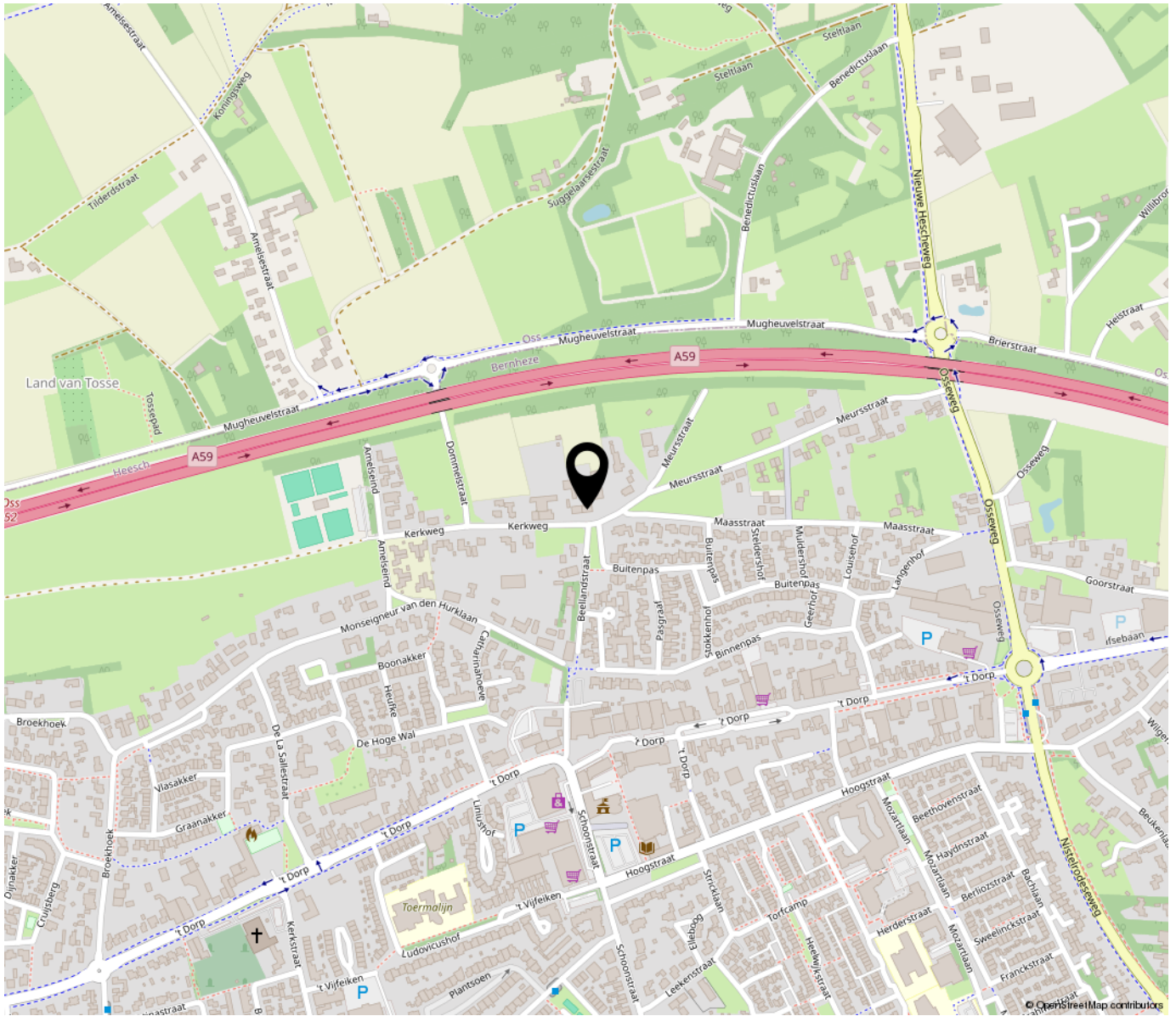
vv. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

#### **6.4.4 6.4.3 Voorwaarden voor afwijking**

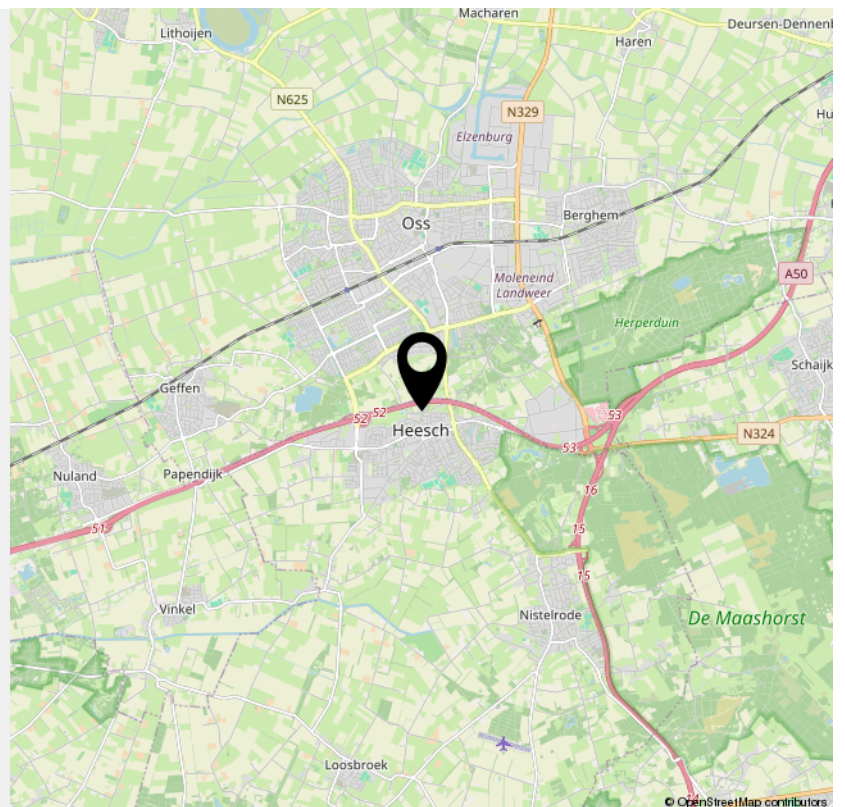
Afwijking als bedoeld in artikel 6.4.1, artikel en 6.4.2 is slechts mogelijk indien:

ww. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*



## > Extra informatie

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

### Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

### Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

### Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

### Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

### Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

### Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

### Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

### Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

### Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

**Neem voor vragen contact met ons op!**

Telefoon: 0412-474687

[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

# VOEL JE THUIS

## bij Akker Makelaardij



## GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:  
0412-474687



Whatsapp:  
06 14 92 02 83



of mail ons op:  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)



Volg ons op facebook:  
[facebook.com/akkermakelaardij](https://facebook.com/akkermakelaardij)



Volg ons op Instagram:  
[instagram.com/akkermakelaardij](https://instagram.com/akkermakelaardij)



Akker Makelaardij  
Telefoon: 0412-474687  
[info@akkermakelaardij.nl](mailto:info@akkermakelaardij.nl)

't Dorp 13, 5384 MA Heesch  
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss  
[www.akkermakelaardij.nl](http://www.akkermakelaardij.nl)

