

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



**BOUWKAVEL GELDROPSE VENTWEG
HELMOND**

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Oppervlakte

Ca. 2.050 m²

Frontbreedte

Ca. 41,5 meter

Bijzonderheden

- Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Er kan direct een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aangevraagd worden.
- Kavel is belast met 8% overdrachtsbelasting in plaats van 21% btw.
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Unieke mogelijkheid: bouw uw eigen droomhuis op een van de mooiste locaties van Brandevoort.

€ 595.000, = k.k.

Aanvaarding in overleg

GELDROPSE VENTWEG 0 ONG HELMOND

Algemeen



Aan de rand van de wijk Brandevoort, op deze bijzondere locatie met uitzicht op het Eindhovens Kanaal kunnen we u de mogelijkheid bieden om uw droomwoning te realiseren.

Langs het Eindhovens kanaal ligt een mooie bouwkvael op een royaal perceel van ca. 2.050 m².

Het bestemmingsplan geeft veel architectonische mogelijkheden met individuele vrijheid van stijl in een volledig groene omgeving op een perfecte locatie aan de rand van Brandevoort. Het bouwvlak is 250 m². Hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak liggen (zie bestemmingsplankaart). Er mag een bijgebouw gebouwd worden van maximaal 160 m².





Bestemmingsplanregels

3.1 BESTEMMINGSPLANOMSCHRIJVING

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen met kap, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' is opgenomen waar ter plaatse van de aanduiding 1 nieuwe woning met kap is toegestaan; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen, waarbij de keur van het Waterschap in acht wordt genomen.

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- A. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden geplaatst;
- B. de bouwgrens mag niet worden overschreden;
- C. aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling als bestaand, tenzij ter plaatse anders aangeduid;
- D. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' gelden de volgende nadere bepalingen:
 1. de oppervlakte van de woning mag maximaal 250 m² bedragen;
 2. de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.

3.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- A. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen';
- B. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' - mag per woning maximaal 100 m² bedragen;
- C. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen, behoudens een afwijkende ligging ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m daaruit;
- D. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- E. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 m;
- F. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' geldt dat de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' - per woning maximaal 160 m² mag bedragen.

3.2.3 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

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

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 m bedraagt;
- B. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m bedragen;
- C. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, de dakbeeindiging, de kapvorm en de nokhoogte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2', indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- A. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- B. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- C. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- A. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor het bouwen van één erker per woning met een diepte van maximaal 1,5 m, mits de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt en dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- B. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c en d voor het toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte om te voldoen aan de eisen van de bouwregelgeving of ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.

3.5 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- A. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;
- B. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- C. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- D. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen;

E. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat;

1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bestemming 'Wonen' indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

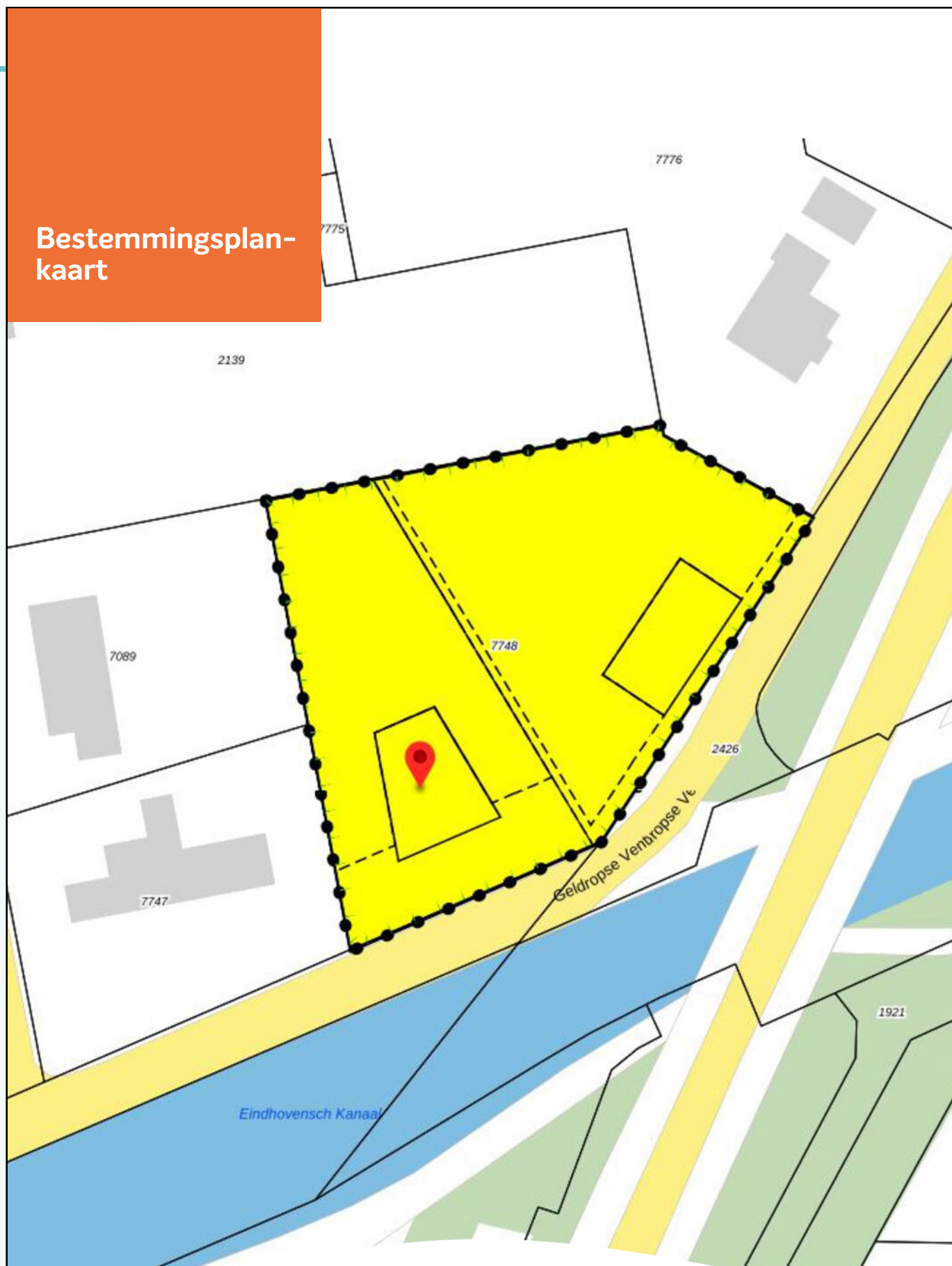
3.6 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

3.6.1 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- A. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) per woning maximaal 30 % van de begane grondoppervlakte en de bij de woning behorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het b.v.o. in ieder geval maximaal 60 m² mag bedragen;
- B. het betreft een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- C. de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- D. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- E. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

Bestemmingsplan-
kaart



GELDROPSE VENTWEG 0 ONG HELMOND

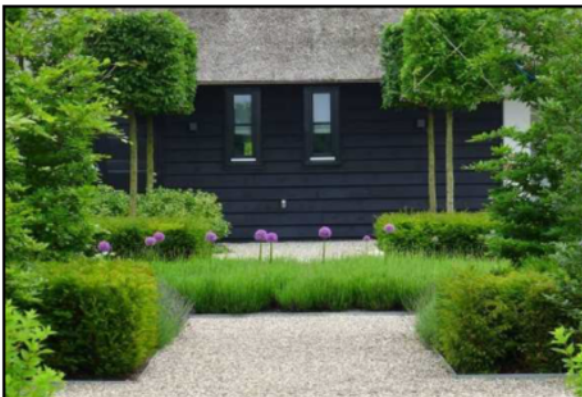
Landschappelijke inpassing Geldropse Ventweg 20 te Helmond

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is in een verstedelijkte omgeving gelegen, op de rand naar het buitengebied. Beoogd wordt om de nieuwe woning op soortgelijke wijze te behandelen als de bestaande woningen van vergelijkbare grootte op aangrenzende percelen.

Aan de achterzijde wordt het plangebied begrensd door een houtsingel van volwassen eiken. De overige perceelsgrenzen van het plangebied aan de Geldropse Ventweg dienen óf met een haag (bijvoorbeeld beuken- of lingusterhagen) óf met een struikenrand te worden ingeplant. Ook de voortuin draagt bij aan de landschappelijke inpassing van een woning. Een landschappelijke tuinbeplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen de hoofdstructuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk.

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de landschappelijke inpassing van de woning.

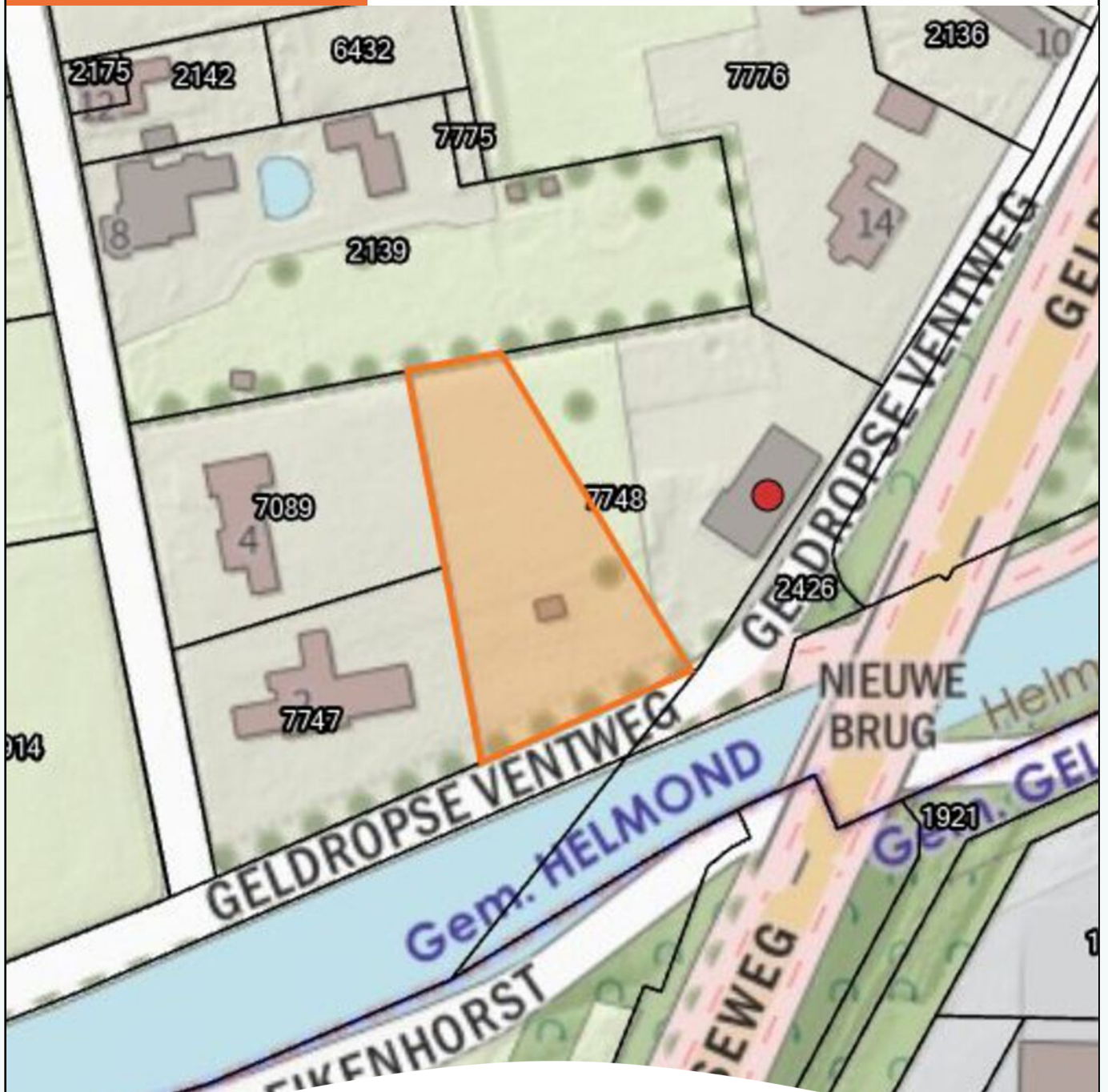
Sfeerimpressie



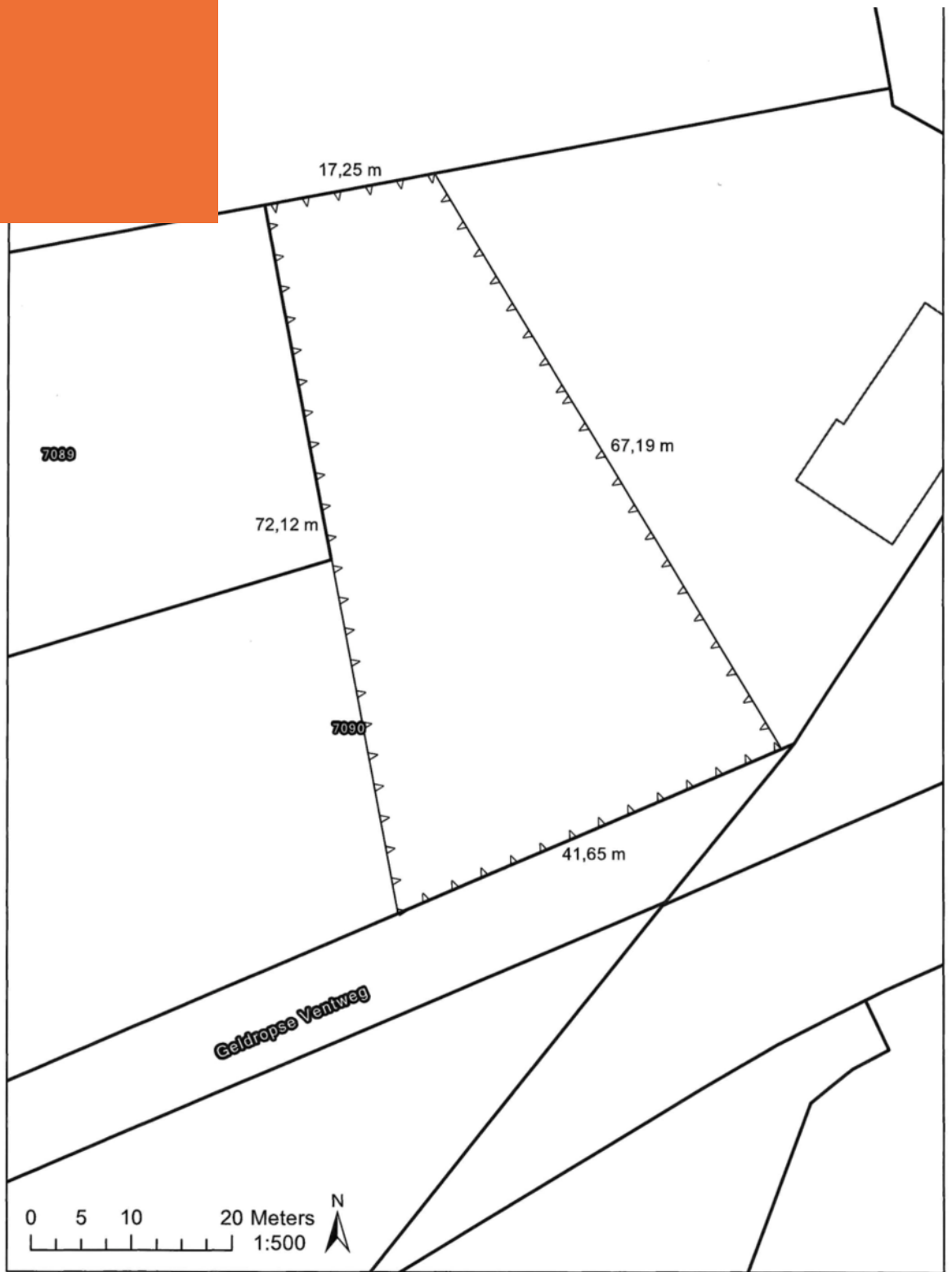
Figuur 1: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing (bron: google)

Kadaster

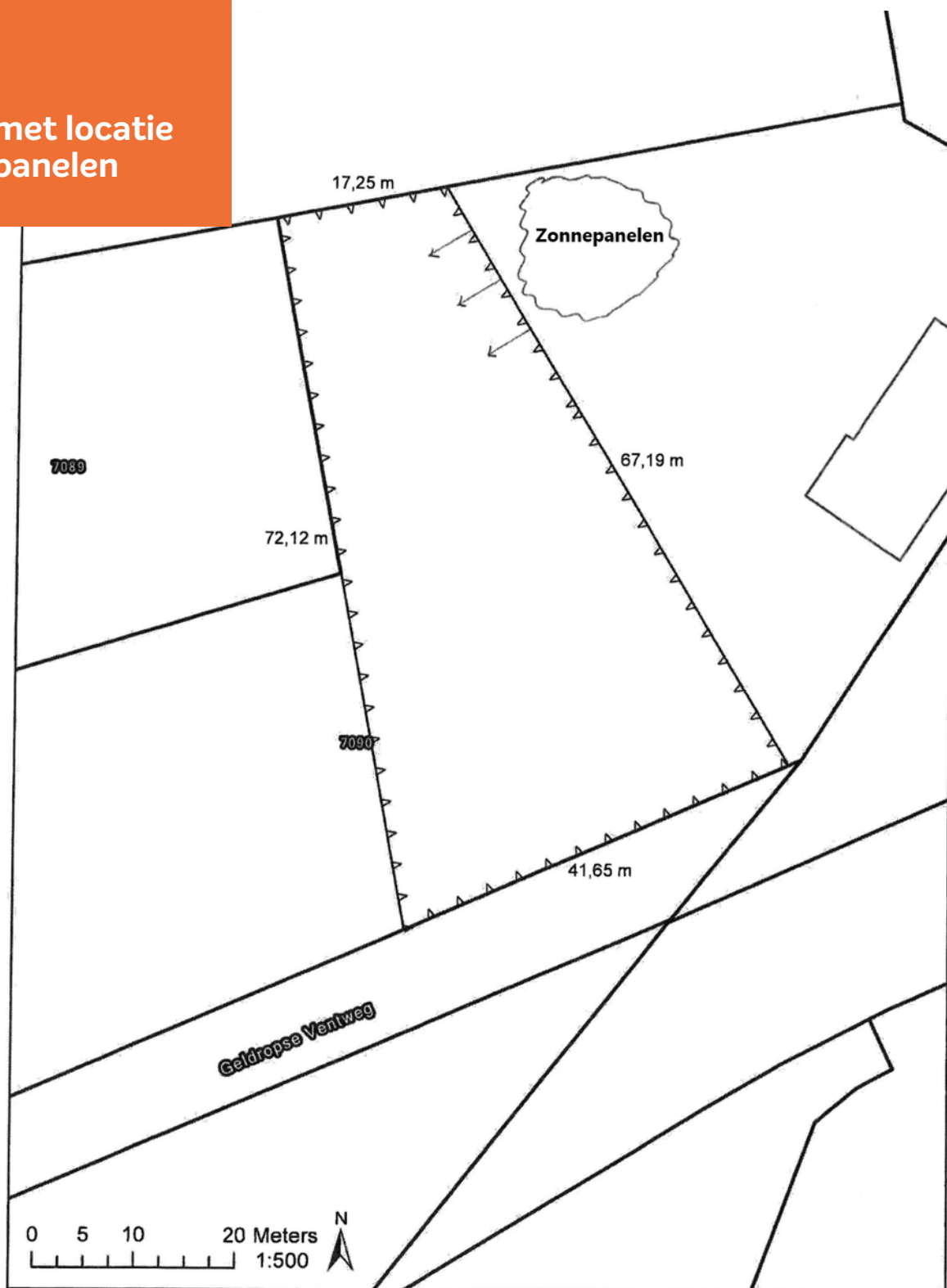
De kavel is kadastraal bekend als gemeente Helmond, sectie U, nummer 7748 gedeeltelijk, groot ca. 2.050 m².



Kaart



Kaart met locatie zonnepanelen



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Adriaan van den Heuvel

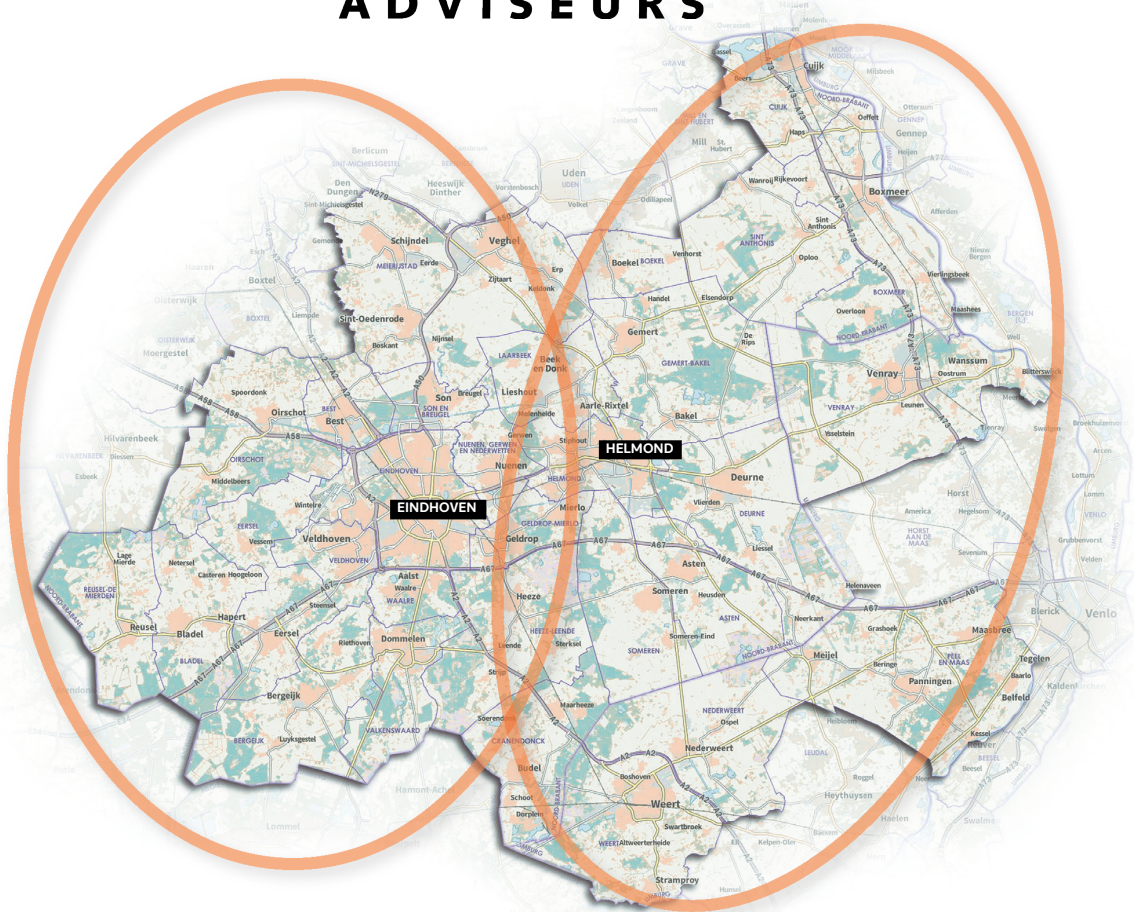
06 51 35 79 20

adriaan@heuvel.nl

GELDROPSE VENTWEG 0 ONG HELMOND

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U