

ADRIAAN

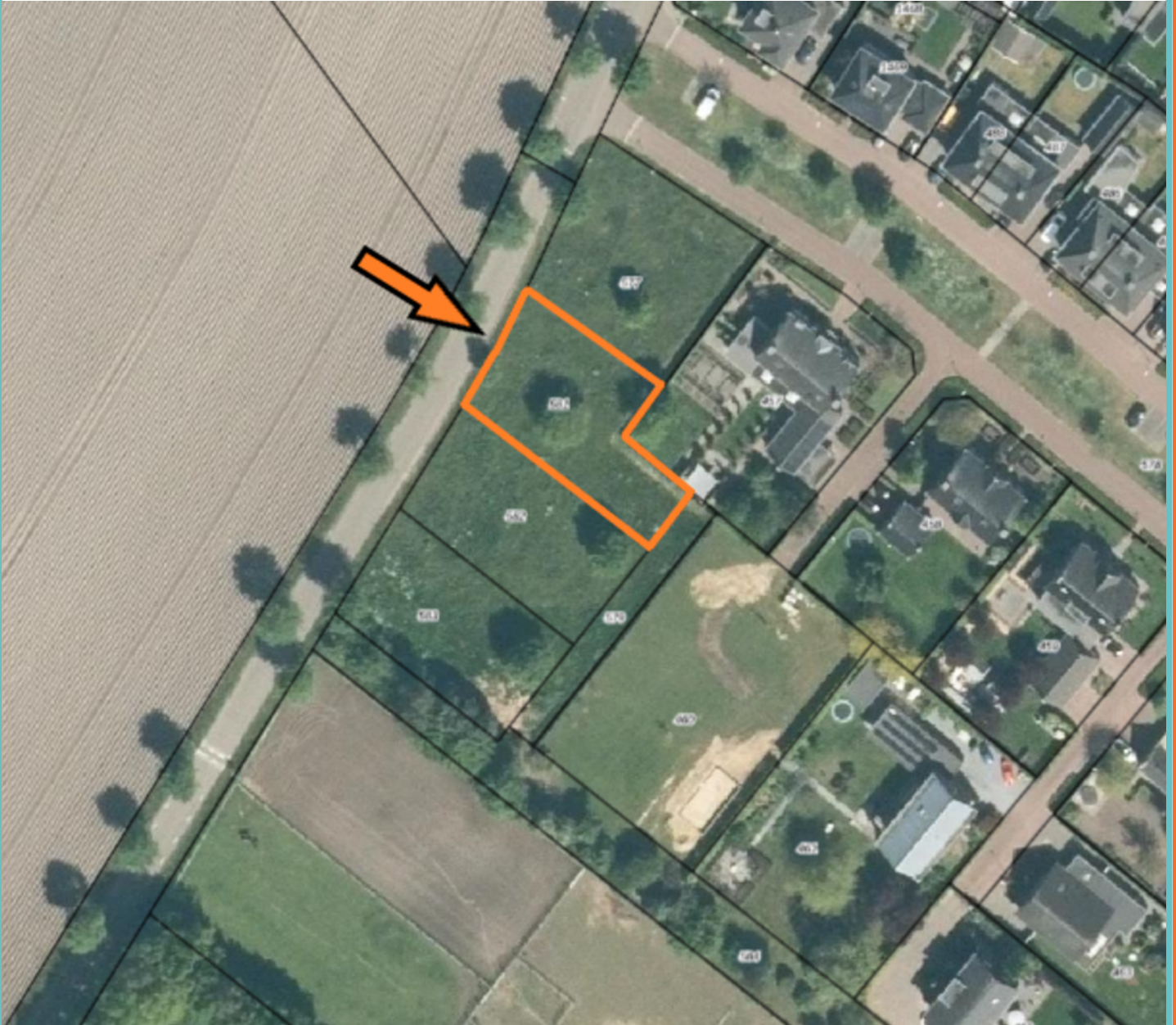
VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS
ADVISEURS

BUITEN
STATE

BUITENKANSEN
IN WONEN



MERSELOSEWEG ONG
OVERLOON

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Kavelgrootte	734 m ²
Woning	Tot ca. 1.250 m ³
Bijgebouw	Tot 90 m ² toegestaan
Carport/overkapping	Tot 25 m ² toegestaan

Bijzonderheden

- Bouwkavel op niveau:
 - + Met 24 m boven NAP een hoog gelegen kavel.
 - + Gelegen in een goede bestaande woonomgeving. Voor direct woongenot.
 - + Tuin op het zuiden.
 - + Extra vrijheid voor de realisatie van uw eigen droomhuis met bijbehorende uitstraling. Door ontwikkeling via Ruimte-voor-Ruimte.
 - + Bossen op loopafstand.
- Kavel is ingemeten en bouwrijp.
- Archeologisch en bodemkundig onderzoek zijn akkoord.
- Nutsvoorzieningen zijn kosten koper.
- Kavel wordt vrij op naam geleverd. Dus inclusief BTW en notariskosten.



Bouwkavel gelegen aan de Merseloseweg te Overloon met een grootte van 734 m².

Vraagprijs: € 310.000, = V.O.N.

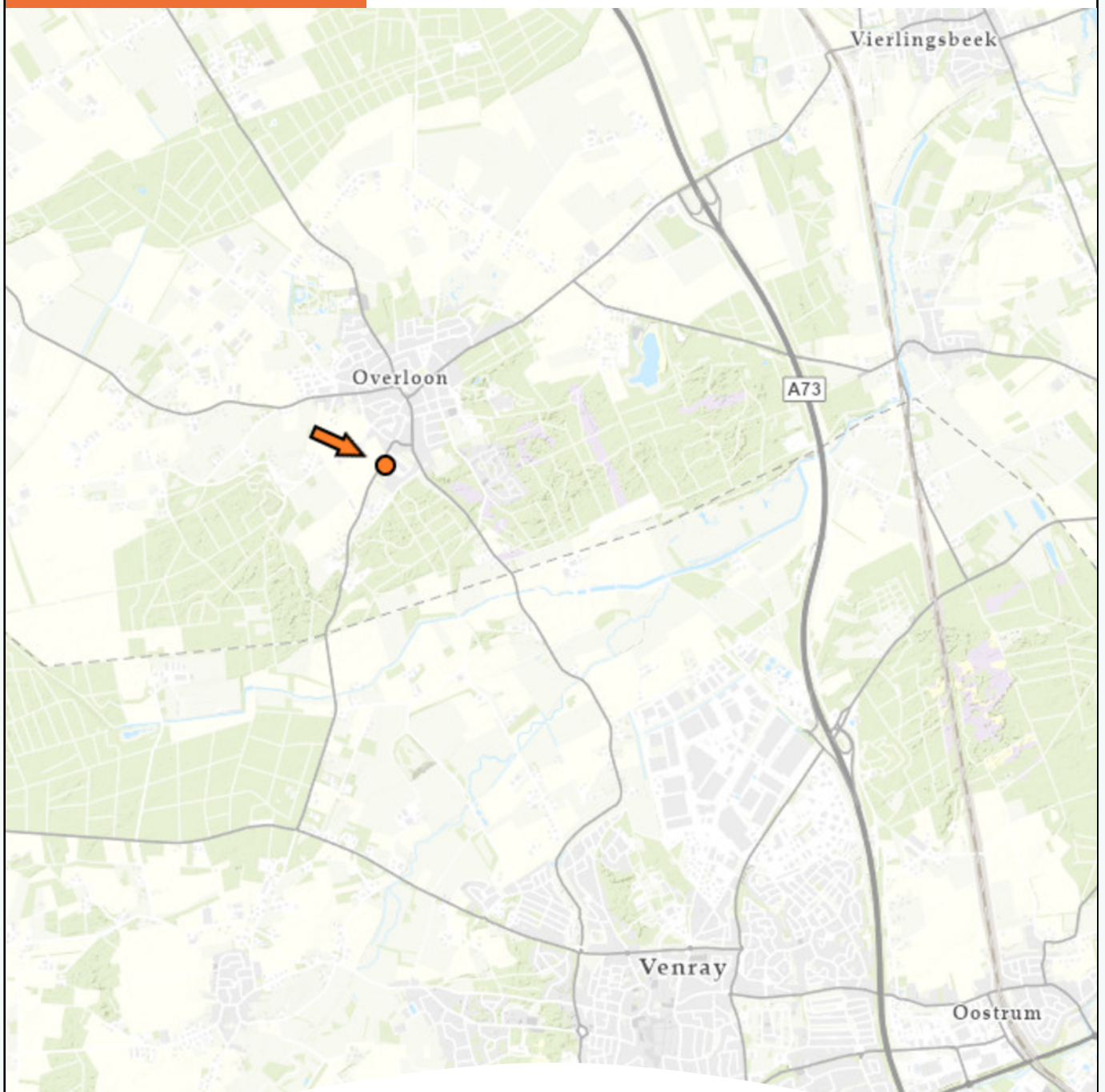
Aanvaarding in overleg

MERSELOSEWEG 0 ONG OVERLOON

Algemeen

Ruime kavel gelegen tussen dorp en landelijk, bosrijk gebied voor de bouw van uw eigen droomhuis!

De ligging aan de rand van de bebouwde kom waar u diverse (dagelijkse) voorzieningen treft, doch de korte afstand tot het natuurrijke buitengebied van Overloon maken deze kavel dé perfecte uitvalsbasis voor gezellig vrij wonen.

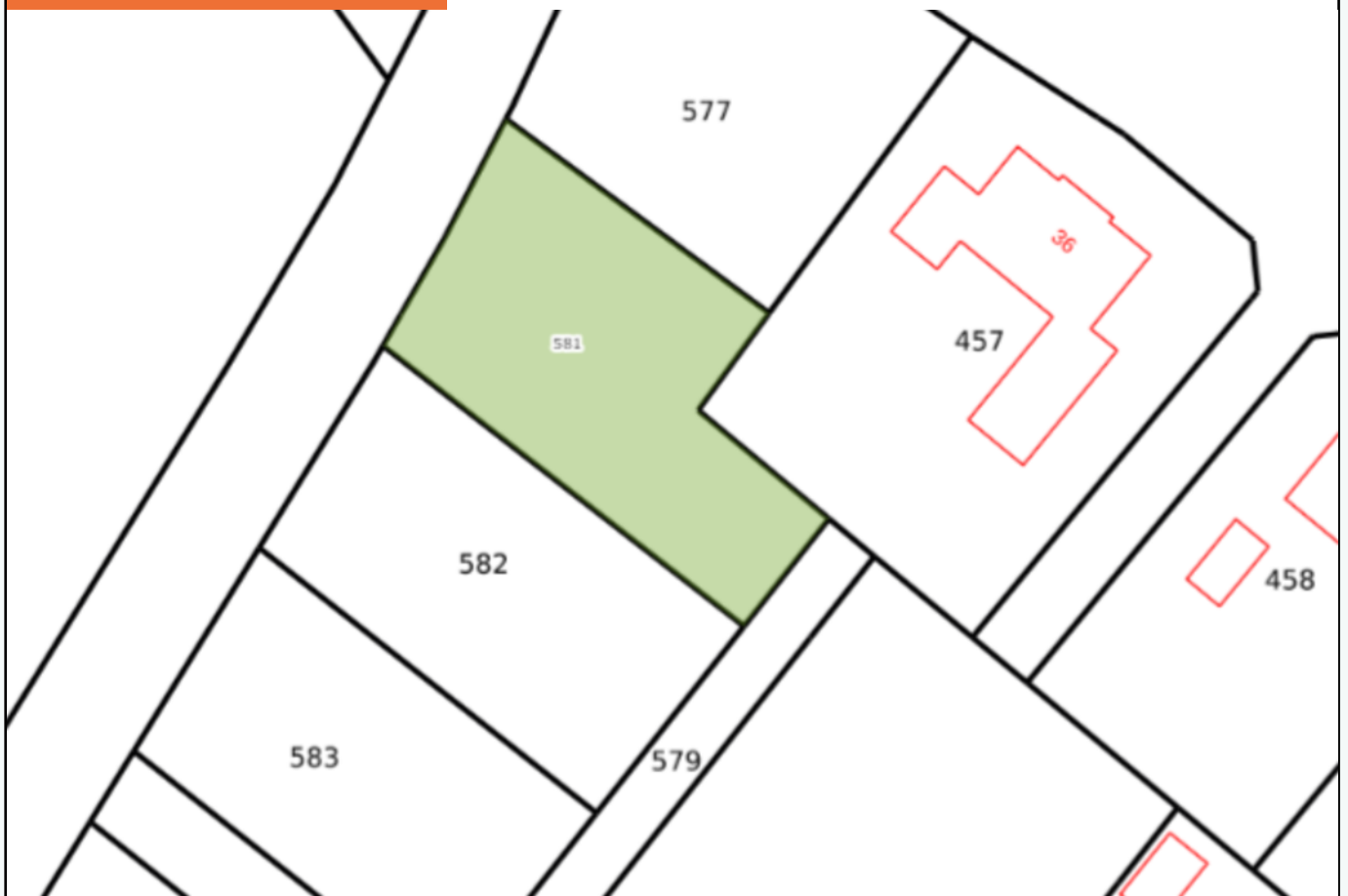


Kadaster

De kavel is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie U, nummer 581 met een grootte van 734 m²

Frontbreedte: ca. 22 m

Diepte: ca. 38 m op het diepste gedeelte



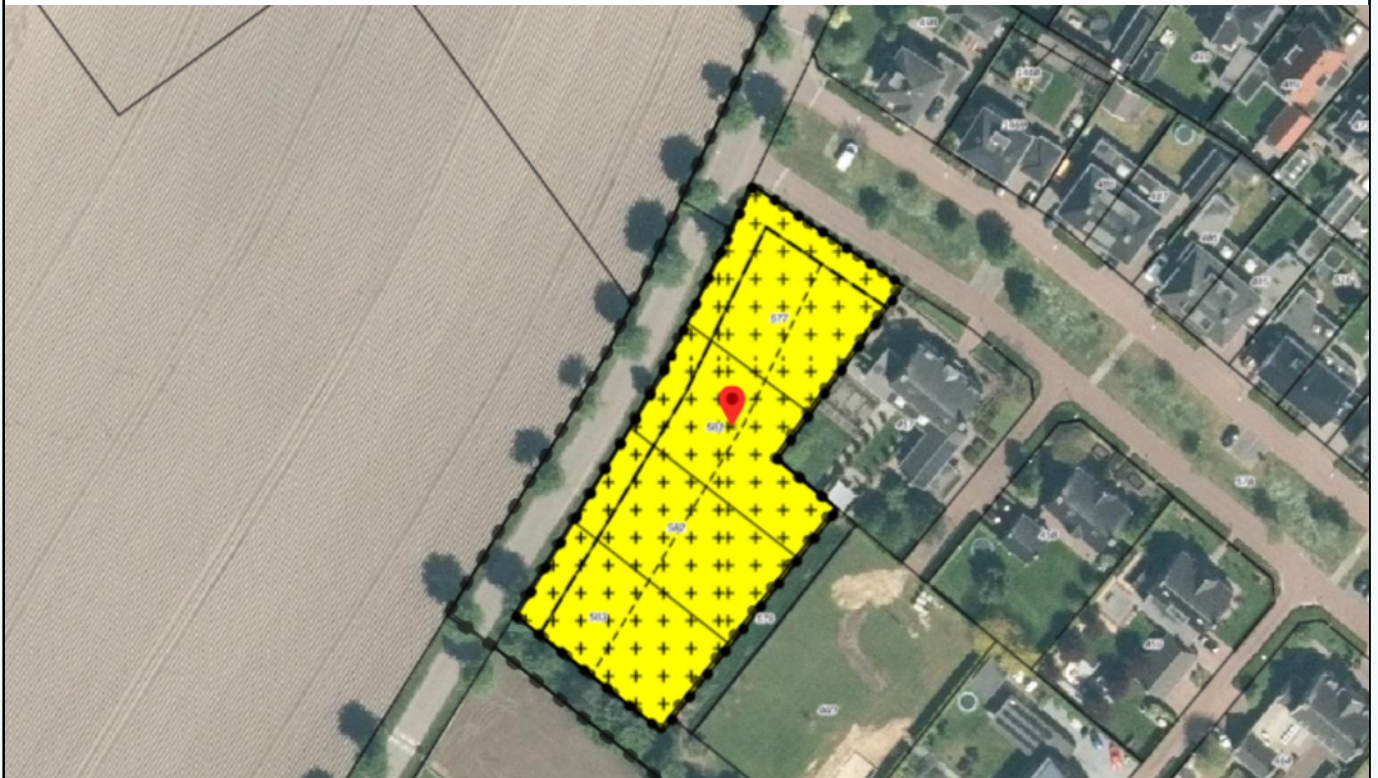
Bestemmingsplan

De 4 bouw kavels aan Merseloseweg zijn gelegen in het bestemmingsplan "Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1" en hebben hierin de bestemming: **Wonen**

Met aanduiding:

- Dubbelbestemming waarde-archeologie 3
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-hoofdgebouw
- Bouwaanduiding vrijstaand
- Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 4
- Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m
- Maatvoering maximum goothoogte: 6,5 m

Bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>



Bestemmingsplan-Regels voor bouw en gebruik

ARTIKEL 6 WONEN

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één vrijstaande woning en ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal woningen’ het aangegeven aantal woningen;
- b. bij de woning behorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. aan huis gebonden beroepen (inclusief internetverkoop);
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van de woning gelden de opgenomen aanduidingen, alsmede de volgende bepalingen:

- a. de woningen worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’ gebouwd;
- b. de woningen worden met één gevel in, dan wel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de maatvoering ‘maximum goot- en bouwhoogte’ opgenomen maximum hoogten.
- d. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 3 meter.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten de ‘specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw’ of gelegen op de zijstrook binnen de ‘specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- b. achter de voorgevelrooilijn is een aaneengesloten open ruimte van ten minste 30m² aanwezig;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt, dat vóór de naar de weg toegekeerde zijde (voorgevel) van de woning een bouwwerk mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens minimaal 1,5 meter bedraagt;
 2. de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van de woning;
 4. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt, gemeten van af de voorgevel van de woning;

- d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per perceel ten hoogste 60m²;
- e. indien de grondoppervlakte achter de voorgevelrooilijn groter is dan 200 m², dan mag de onder d. genoemde oppervlakte overschreden worden met 10% van het meerdere, echter tot maximaal 90m².
- f. bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. wordt bij vrijstaande woningen binnen een strook van 17 meter diep, te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn, slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd en bedraagt de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter; buiten voornoemde strook van 17 meter mogen de bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- h. de goothoogte en hoogte bedragen respectievelijk niet meer dan 3 meter en 5,5 meter;
 - 1. de hoogte bedraagt in de zijdelingse perceelsgrens niet meer dan 3 meter en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemend tot niet meer dan 5,5 meter, behoudens het bepaalde onder (2);
 - 2. indien bijbehorende bouwwerken aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten worden gebouwd, bedraagt de hoogte niet meer dan 5,5 meter;
- i. naast het bepaalde onder d. en e. mag bij iedere woning een overkapping worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 25 m² en met een hoogte van maximaal 3 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel van de woning maximaal 1 en voor het overige maximaal 2 meter;
- c. de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis gebonden beroep

Bij woningen zijn aan huis gebonden beroepen en internetverkoop toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

6.3.2 Landschappelijke inpassing

Indien de beplanting zoals voorzien in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) niet gerealiseerd is binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens niet in stand wordt gehouden, dan levert het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen een strijdig gebruik op.

ARTIKEL 12 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, glas- en/of afvalcontainers, monumenten, kapellen, wegekruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter bedraagt;
- c. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of noodzakelijk en/of wenselijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio en televisiesignalen, alsmede voor telecommunicatie doeleinden voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik, niet zijnde C 2000-infrastructuur;
- e. het houden van evenementen, voor zover de in de bestemmingsomschrijving beschreven gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie (Bed and Breakfast) bij één woning, met dien verstande dat:
 1. de kleinschalige verblijfsrecreatie alleen plaatsvindt in de woning en bijbehorende aangebouwde bouwwerken, maar niet in bijbehorende vrijstaande bouwwerken;
 2. de woning blijvend bewoond wordt als hoofdwoonverblijf en waarvan de hoofdgebruiker(s) tijdens het recreatief verblijf eveneens aanwezig is (zijn);
 3. de omvang niet meer mag bedragen dan 60 m² en niet meer dan 10 bedden;
 4. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is;
 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omwonenden en/of in de omgeving aanwezige bedrijven;

g. het toestaan van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

1. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
2. het bedrijf valt onder de categorieën 1 of 2, zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
3. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
4. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
5. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
6. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

ARTIKEL 13 PARKEERNORMEN

13.1 Gebruiksregel

a. De gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, mogen slechts worden

bebouwd en/of gebruikt indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in

stand gehouden. Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zal het bevoegd gezag

bij de verlening van een omgevingsvergunning toetsen aan de in de meest recente Nota Parkeernormen

Boxmeer opgenomen normen.

b. Indien er behoefte is aan ruimte voor laden of lossen van goederen, dan moet die ruimte op het

betreffende perceel gecreëerd en in stand gehouden worden.

13.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:

a. er voldoende parkeer- en of laad- of losruimte aanwezig is in de directe omgeving, waarbij rekening

wordt gehouden met de locatie en de functie van de voorziening, of

b. er niet voldoende parkeerruimte aanwezig is in de directe omgeving en het voldoen aan de parkeereis de haalbaarheid van het bouwplan onder druk zet, terwijl het bouwplan maatschappelijk of

economisch gezien een belangrijke ontwikkeling vormt voor de gemeente Land van Cuijk.

ARTIKEL 14 WATERBERGING

De gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, mogen slechts worden bebouwd indien op eigen terrein een ondergrondse waterberging is gerealiseerd met een capaciteit van 45 mm/m² verhard oppervlak.

ARTIKEL 15 OVERGANGSRECHT

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk veranderd;
2. 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.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a. 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik als bedoeld onder a., 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.

c. 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.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldend bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 16 SLOTREGEL

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1' van de gemeente Land van Cuijk.

Omgeving





MERSELOSEWEG 0 ONG OVERLOON

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 dat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Eric Verbruggen
06 51 58 92 25
eric@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

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.

BUITEN STATE

BUITENKANSEN IN WONEN



Buitenstate is het uithangbord van NVM makelaardijen die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Buitenstates zijn namelijk vrijgelegen woningen in het buitengebied met een beleving van rust en ruimte. Dit is niet alledaags en vraagt daarom ook een specifieke benadering. En dat is Buitenstate!

Buitenstate is een label dat alleen wordt verstrekt aan die makelaardijen die beschikken over jarenlange aantoonbare expertise en deskundigheid met betrekking tot het aan- en verkopen van woningen in het buitengebied gelegen.

KERNWAARDEN

Verder staat Buitenstate voor de volgende kernwaarden:

Eigen

Eigen staat voor vertrouwd zijn met de gewoonten en gebruiken van het platteland want daar woont u of wilt u gaan wonen. De Buitenstate makelaar spreekt dan ook uw taal en dat is fijn want dan begrijpt u elkaar goed. En dat is ook nodig want het aan- en verkopen van een Buitenstate is één van de grootste beslissingen in uw leven.

Solide

Een Buitenstate makelaar is een vakman. Hij beschikt over kennis en kunde om een Buitenstate voor de juiste prijs en condities te aan- of verkopen. Ook de juridische afhandeling wordt op professionele wijze uitgevoerd zodat u ervan verzekerd bent dat de grootste beslissing in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld.

Aangenaam

De aan- en verkoop van een Buitenstate is een intensief proces en het is wel zo prettig als de wijze waarop u hierin wordt ondersteund plezierig en constructief is.

En net een beetje anders

Het onderscheidende van Buitenstate is toch wel dat ze het net een beetje anders (lees: gedurfder, origineler, spannender) dan het gebruikelijke doet: de wereld is immers als grijs genoeg en daarom kiest Buitenstate voor een aanpak die kleurrijker is maar altijd passend bij de klant.