

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**NIEUWENDIJK 56**  
**SOMEREN**

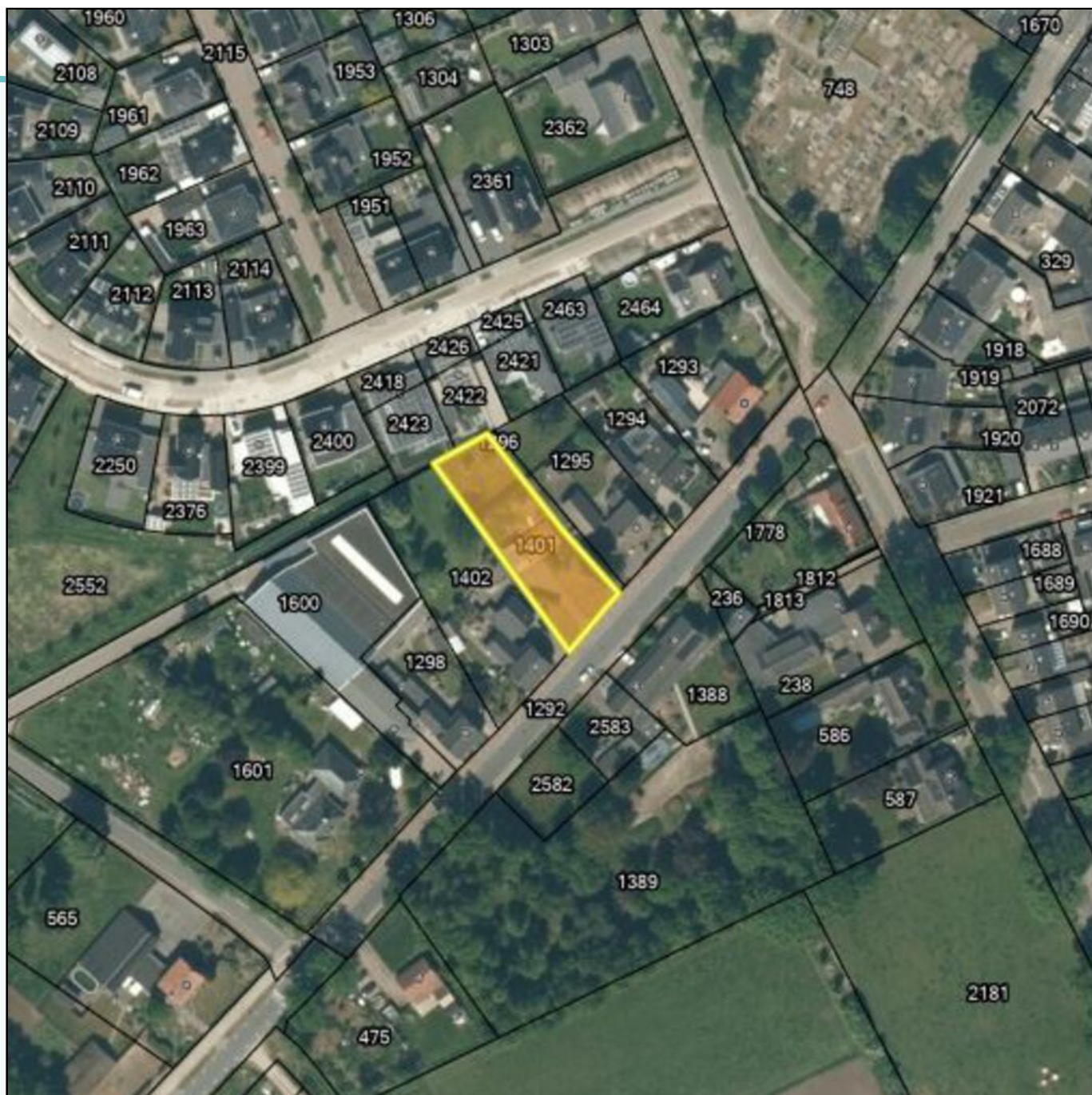
**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Bijzonderheden

**Kadastraal bekend Gemeente Someren, sectie T, nummer 1401  
Groot 930 m2.**

- Gelegen op mooie locatie aan doorlopende weg in Someren-Eind;
- Vrijstaand wonen op korte afstand van de kern van het dorp;
- Het bouwen van een bijgebouw is mogelijk;
- Er is overdrachtsbelasting van toepassing bij deze verkoop.;
- Een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning wordt alleen verleend als er:
  - a: op het bouwperceel voorzien is in regenwaterberging, welke regenwater vertraagd infiltreert en werkend aanwezig is;
  - b: er dient 30 millimeter per vierkante meter dakoppervlak te worden opgevangen en lokaal verwerkt.
  - d: de bergingscapaciteit dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn.
- Het bestemmingsplan is ambtelijk goedgekeurd, met uitzondering van het onderdeel "water". Zodoende wordt de kavel verkocht met de ontbindende voorwaarde dat, indien het bestemmingsplan niet in werking treedt voor een nader te bepalen datum voor verkoper en koper, de verkoop ontbonden kan worden.





**Vraagprijs € 299.000 k.k.**

Aanvaarding in overleg

**NIEUWENDIJK 56 SOMEREN**





Heeft u altijd de droom gehad om zelf een vrijstaande woning te bouwen?

Wellicht is dit de kans! Het perceel is 930 m<sup>2</sup> groot en heeft een frontbreedte van ca. 19 meter. Aan de achterzijde is de breedte ca 14 meter.

De diepte van het perceel is ca. 54 meter.







Momenteel staat er nog een schuur met carport op het perceel. De kosten voor het slopen en verwijderen van de gebouwen en de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen zijn voor rekening voor de koper.



## Bestemmingsplan

De bestemming is al “wonen” echter ligt het bestemmingsplan voor deze kavel in de ontwerpfase bij de gemeente.

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. b. aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden;
- c. c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

a. Voor het bouwen van woningen en bijbehorende aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan:

1. vrijstaande woningen:

- voor een bouwperceel met een oppervlakte tot en met 500 m<sup>2</sup> 50%;
- voor een bouwperceel met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> vermeerderd met 10% van de oppervlakte van de gronden meer dan 500 m<sup>2</sup>;

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ dient het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden.
- b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter.
- d. De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m, met inachtneming van het bepaald onder h, en behoudens de uitzondering als omschreven e.
- e. Een vrijstaande woning mag breder worden dan 10 m, mits voor iedere meter dat de onder e geregelde maximum breedte van 10 m wordt overschreden, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijde met 0,5 m wordt vergroot ten opzichte van het bepaalde onder i.
- f. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’.



- g. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- h. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
- i. Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een hellend dak met een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 60°. 8 Regels ontwerp-bestemmingsplan Nieuwendijk 54, Someren

### 3.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b. Aanbouwen aan de achtergevel van een vrijstaande woning worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De aanbouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd.
  2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
  4. De afstand van een aanbouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.
- c. Aanbouwen aan de achtergevel van een twee-aaneen gebouwde woning en een aaneengebouwde woning mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De aanbouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd.
  2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
  4. De gezamenlijke diepte van het hoofdgebouw en de aanbouw mag niet meer bedragen dan 16 m.
  5. De afstand van een aanbouw tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.
- d. Bijgebouwen bij woningen mogen worden gebouwd achter de achtergevellijn en naast het hoofdgebouw op een afstand van ten minste 3,5 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen op bouwpercelen: – kleiner dan 500 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>; – van 500 m<sup>2</sup> tot en met 1.000 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>; – groter dan 1.000 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4. Bij vrijstaande woningen mogen slechts aan één zijde naast het hoofdgebouw bijgebouwen worden gebouwd. Indien aan één zijde van het hoofdgebouw al een overkapping aanwezig is, mag uitsluitend aan deze zijde een bijgebouw naast de woning worden gerealiseerd.
5. Het bebouwingspercentage zoals bedoeld in 3.2.1 mag niet worden overschreden.

e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergeschikte uitbouwen en luifels voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, welke aan de volgende kenmerken voldoen: 1. De bouwrens wordt met niet meer dan 1 m naar de wegzijde overschreden.

2. De breedte van een uitbouw en/of luifel mag niet meer bedragen dan 40% van de gevel waarin de uitbouw en/of luifel wordt gebouwd, met een maximumbreedte van 2,5 m.
3. De bouwhoogte van een uitbouw en/of luifel mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
4. De afstand van de uitbouw en/of luifel tot de straat mag niet minder bedragen dan 2 m.

#### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van constructies voor het leiden van bomen mag niet meer bedragen dan 5 m. 9 Regels ontwerp-bestemmingsplan Nieuwendijk 54, Someren
- c. De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 2 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. Overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevellijn.

#### 3.2.5 Overkappingen

Overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. De lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag in de richting van de weg niet worden overschreden.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw (terrasoverkapping) dienen gerealiseerd te worden binnen de toegestane bouwdiepte van het woningtype (inclusief aanbouwen) en met inachtneming van het geldende bebouwingspercentage, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens van 6 m en een bouwhoogte van maximaal 3 m.



e. Bij vrijstaande woningen mag slechts aan één zijde, naast het hoofdgebouw, een overkapping worden gebouwd. Indien aan één zijde al een bijgebouw aanwezig is, mag uitsluitend aan deze zijde een overkapping naast de woning worden gerealiseerd.

### 3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvorm van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouw zijnde, alsmede aan de situering van in- en uitritten en het parkeren op het bouwperceel.

b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:

1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.4 Afwijking van de bouwregels

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

a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder d om een situering van hoofdgebouwen op een grotere afstand achter de voorgevelrooilijn toe te staan, mits de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.

b. de maximale bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn zoals bepaald in lid 3.2.5 onder d om achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, buiten de aanduiding 'bijgebouwen', een bouwhoogte van maximaal 2 m toe te staan in een naar de weg gekeerde zijdelingse perceelgrens in het geval van hoeksituaties.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Aan-huis-verbonden beroepen

a. Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn: 1. De activiteit mag uitsluitend plaatsvinden in het hoofdgebouw (inclusief aanbouwen) of een aangebouwd bijgebouw.

2. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aanbouwen), tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

3. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoeften veroorzaken.

4. Detailhandel is niet toegestaan.

5. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

#### 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterinfiltratie

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning wordt alleen verleend als:

- a. er op het bouwperceel voorzien is in regenwaterberging, welke regenwater vertraagd infiltreert en werkend aanwezig is;
- b. er dient 30 millimeter per vierkante meter dakoppervlak te worden opgevangen en lokaal verwerkt.
- c. de bergingscapaciteit dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn.

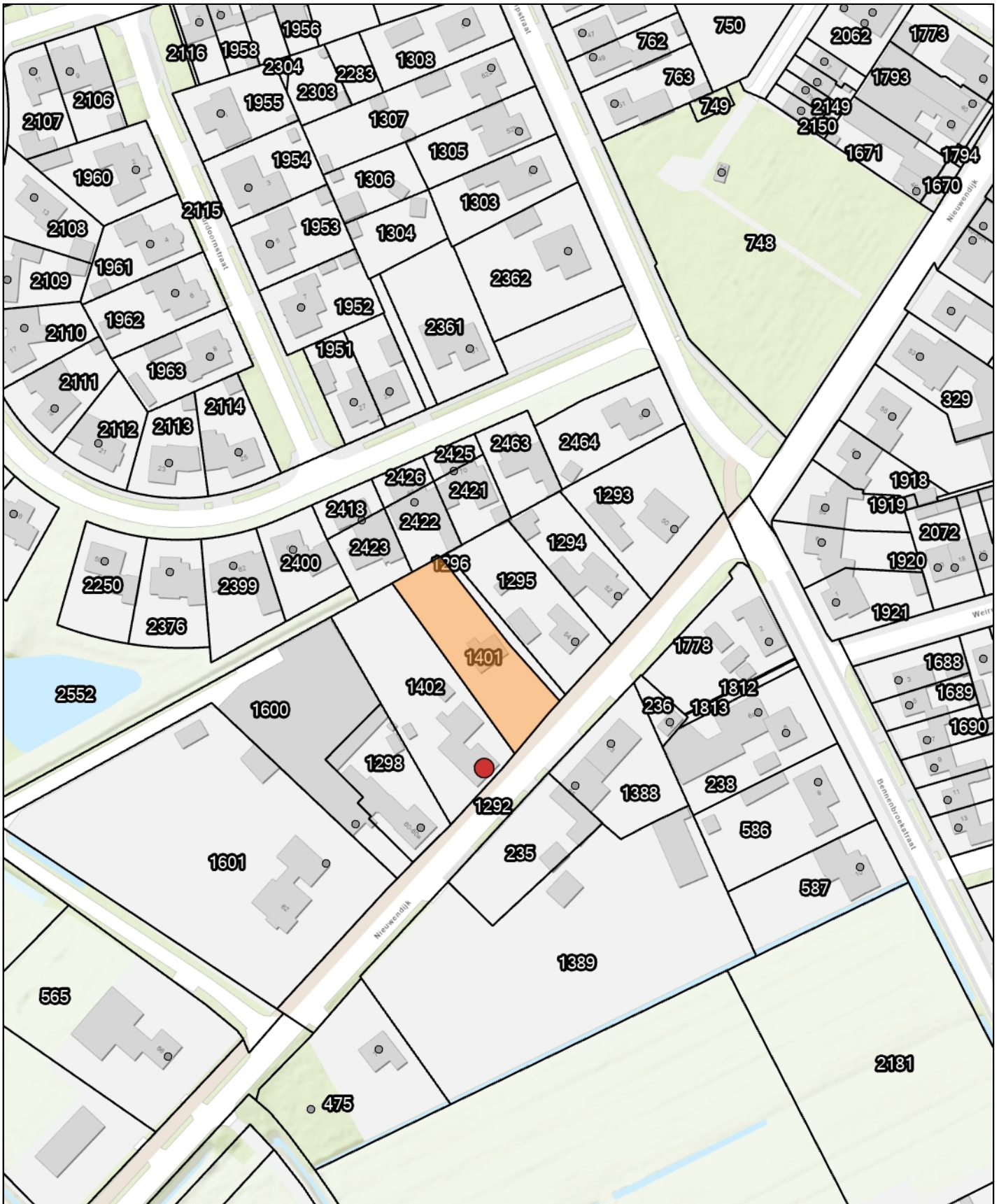
#### 3.5.3 Voorwaardelijke verplichting bijdrage BIO-fonds

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' conform de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als een storting van € 10,- per m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte is gedaan aan de gemeente Someren ten behoeve van het BIOfonds









## Nieuwendijk 56, Someren



Geoweb versie 5.6  
 Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
 Sweco Nederland B.V.

Auteur:  
 Datum: 22-11-2022  
 Schaal: 1:1.500

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.







NIEUWENDIJK 56 SOMEREN



**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.

U vindt hierin representatieve foto's, een korte omschrijving van het perceel, kadastrale kaart en de situering. Op deze wijze krijgt u een goede indruk van het perceel.

Wij maken uiteraard graag een afspraak met u voor meer informatie over dit object.

**LAAT U VERRASSEN**

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roy Howard', written in a cursive style.

Roy Howard  
06 52 32 88 59  
roy@heuvel.nl

# 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](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



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



## Klaar voor de start... af!

### Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

**TIP:** Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

### VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

**Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!**