

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**BUITEN  
STATE**

**BUITENKANSEN  
IN WONEN**



**BOUWKAVEL PLANGEBIED "DE NEERLANDEN II"**  
**MAARHEEZE**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**



Bouwkavel aan de rand van Maarheeze voor de bouw van een vrijstaand landhuis.

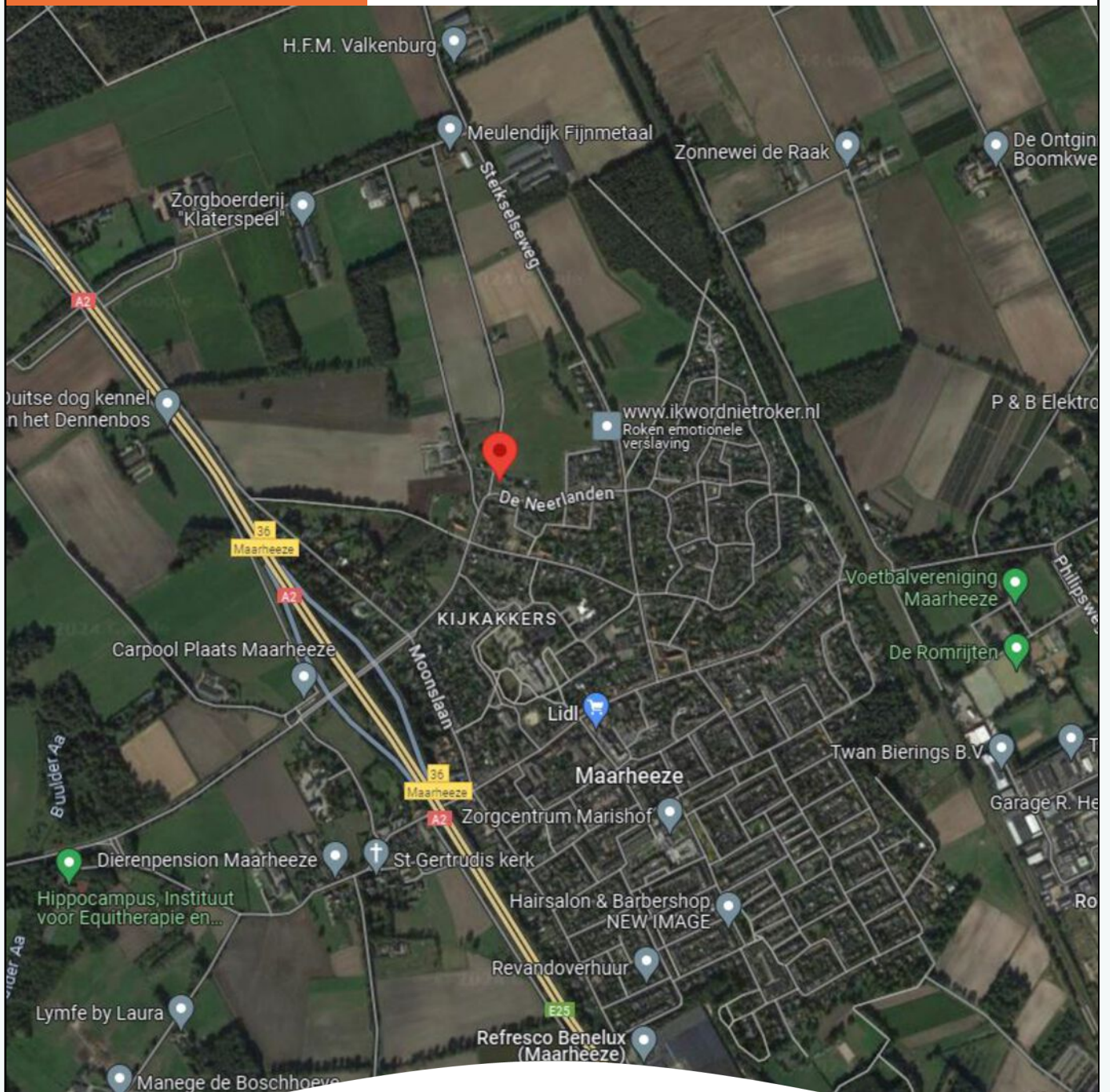
Oppervlakte respectievelijk ca. 791 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 450.000, = k.k.**

Aanvaarding in overleg

## Algemeen

De kavel wordt kosten koper verkocht. Dat wil zeggen met 10,40% overdrachtsbelasting voor koper.



SCHIMMELSTRAAT 0 ONG MAARHEEZE

## Bestemmingsplanregels (beperkte samenvatting)

### 5.2.2 Hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op woonpercelen gelden de volgende bepalingen:  
Met betrekking tot de maatvoering van hoofdgebouwen op woonpercelen dient aan het volgende te worden voldaan:

#### Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – buitenrand'

Maximum aantal woningen per bouwmassa: 2

Maximum breedte van aaneengebouwde woningen per bouwmassa: 14,00 m

Maximum aantal gestapelde woningen: 0

Maximum goothoogte: 4,50 m

Maximum bouwhoogte: 10,00 m

Minimum dakhelling: 30°

Maximum dakhelling: 60°

Maximum diepte van een hoofdgebouw: 15,00 m

Minimale afstand van de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens en de voorgevellijn: 3,00 m

Minimale afstand van de zijdelingse perceelsgrens en het hoofdgebouw: 3,00 m, tenzij sprake is van een gemeenschappelijke wand met een hoofdgebouw van een andere woning.

### 5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

**a.** Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – rondom brink' en de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – buitenrand' mag de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer bedragen dan:

**1.** 75 m<sup>2</sup>: bij een perceelsgrootte tot 500 m<sup>2</sup>;

**2.** 100 m<sup>2</sup>: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;

**3.** 120 m<sup>2</sup>: bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 m<sup>2</sup>;

**4.** met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het hoofdgebouw maximaal 50% mag bedragen;

**b.** Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – boerenerf' mag de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het hoofdgebouw maximaal 50% mag bedragen;

**c.** aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

**d.** de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;

**e.** de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;

**f.** voor overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

**1.** de overkapping moet worden gebouwd in of achter de voorgevellijn;

**2.** voor zover de overkapping een carport betreft, mag deze aan een derde zijde aan een carport of de zijgevel van een gebouw op het belendende perceel worden gebouwd;

**3.** de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,50 meter;

**g.** in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken mogen worden gebouwd, mits:

**1.** de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,50 meter;

**2.** de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,50 meter;

**3.** de hoogte van een hekwerk op een erker, entreeportaal of balkon niet meer bedraagt dan 1,40 meter, gemeten ten opzichte van de bovenzijde van het dak van de erker/het entreeportaal of de bovenzijde van de vloer van het balkon;

**4.** de breedte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk niet meer bedraagt dan 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte minder bedraagt dan 6,00 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6,00 meter;

**5.** de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 2,00 meter bedraagt.

#### **5.2.4 Voorzieningen van algemeen nut**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

**a.** de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;

**b.** de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

**a.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde ten behoeve van het wonen gelden de volgende bepalingen:

**1.** de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2,00 meter;

**2.** de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 meter;

**3.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

**b.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de openbare ruimte gelden de volgende bepalingen:

**1.** de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;

**2.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afwijking dak hoofdgebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het toestaan van een afwijkende dakhelling, maximum goothoogte en maximum bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. de dakhelling minimaal 0 en maximaal 60 graden mag bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen;
- c. afgeweken mag worden voor maximaal 10% van het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied;
- d. het oppervlakte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag maximaal 60% van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw beslaan;
- e. duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen bovenop het vereiste vanuit wet- en regelgeving en beleid;
- f. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid, uitgezonderd aan-huis-verbonden-beroepen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca.

#### **5.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep**

Aan-huis-verbonden-beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **5.4.3 Parkeren**

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- b.** In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c.** Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Cranendonck, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. Indien de gemeentelijke beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- d.** De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.

#### **5.4.4 Voorwaardelijke verplichting water**

Bebouwen van gronden binnen deze bestemming, alsmede de aanleg van verharding is uitsluitend toegestaan, indien:

- a.** is voorzien in voldoende compenserende waterberging. Onder voldoende compenserende waterberging wordt verstaan:
  - 1.** 15 mm berging per m<sup>2</sup> toename van verhard oppervlak. De waterberging vindt plaats op hetzelfde bouwperceel daar waar de toename van de verharding plaatsvindt, en;
  - 2.** 60 mm berging per m<sup>2</sup> toename van verhard oppervlak. De waterberging vindt plaats op hetzelfde bouwperceel daar waar de toename van de verharding plaatsvindt of in de openbare ruimte;
- b.** de compenserende waterberging als bedoeld onder a in stand wordt gehouden, tenzij een alternatieve voorziening voorziet in voldoende compenserende waterberging.

#### **5.4.5.2 Voorwaardelijke verplichting buitenrand**

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - buitenrand' overeenkomstig de bestemming 'Woongebied' zonder de investering in ruimtelijke kwaliteit en instandhouding conform het in Bijlage 2 opgenomen Landschappelijk inpassingsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - buitenrand'.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.5.1 Afhankelijke woonruimte**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor het gebruik van een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a.** een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg;
- b.** het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneen gebouwde bijgebouwen;

- c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
- e. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van mantelzorg weer kan worden ingetrokken wanneer de noodzaak tot mantelzorg niet langer aanwezig is.

### **5.5.2 Lichte bedrijvigheid**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid in of bij een woning, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt ondergeschikt aan en in direct verband met de lichte bedrijvigheid;
- e. uitsluitend lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals als bijlage bij deze regels is gevoegd of daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid is toegestaan;
- f. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen**

#### **8.1.1 Ondergrondse werken**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### **8.1.2 Ondergrondse bouwwerken**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is een zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:



1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als bedoeld in 5.2.3 in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

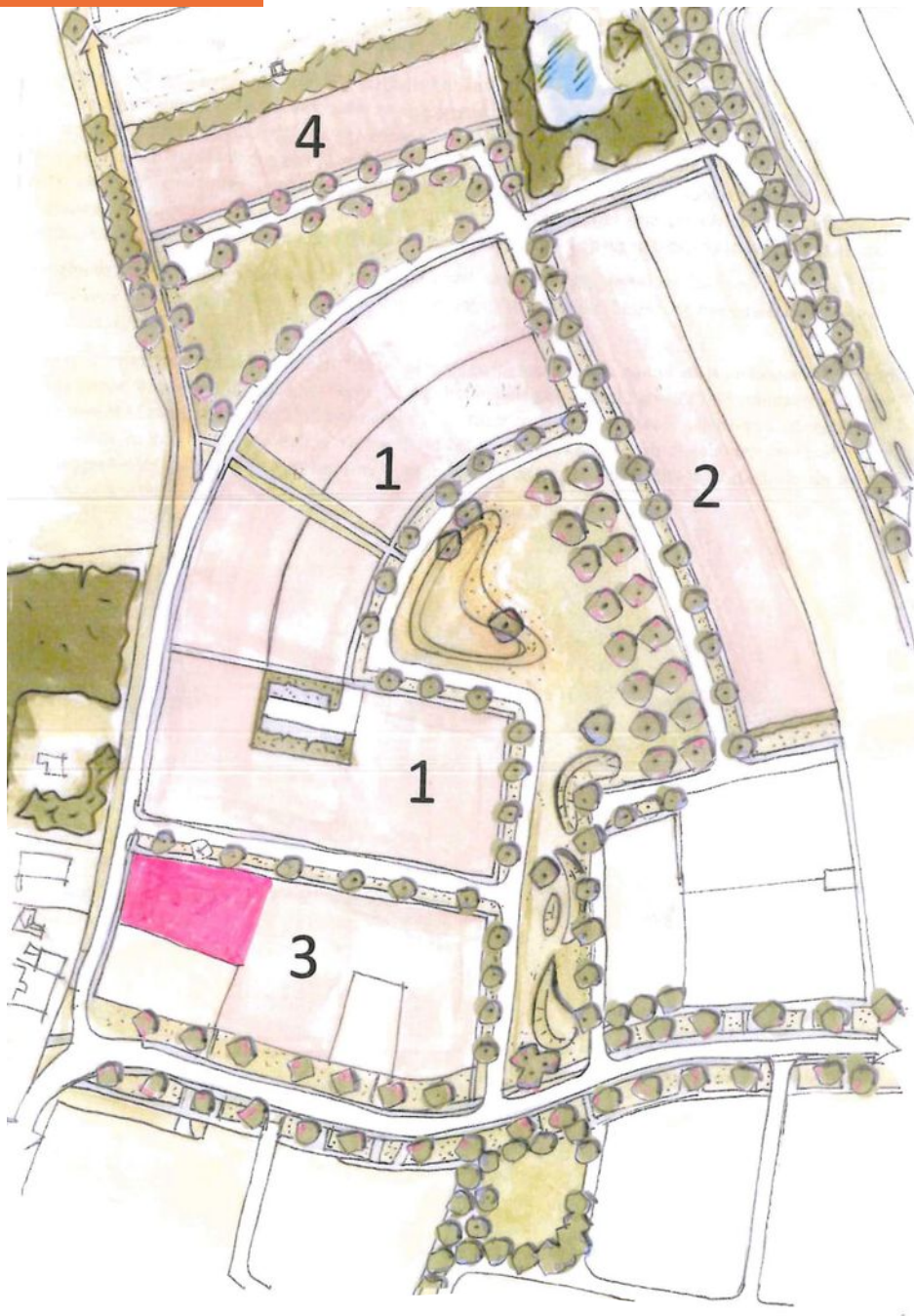
**Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jeroen Verest via  
mailadres: [jeroen@studioverest.nl](mailto:jeroen@studioverest.nl) of via telefoonnummer 06-23430555**

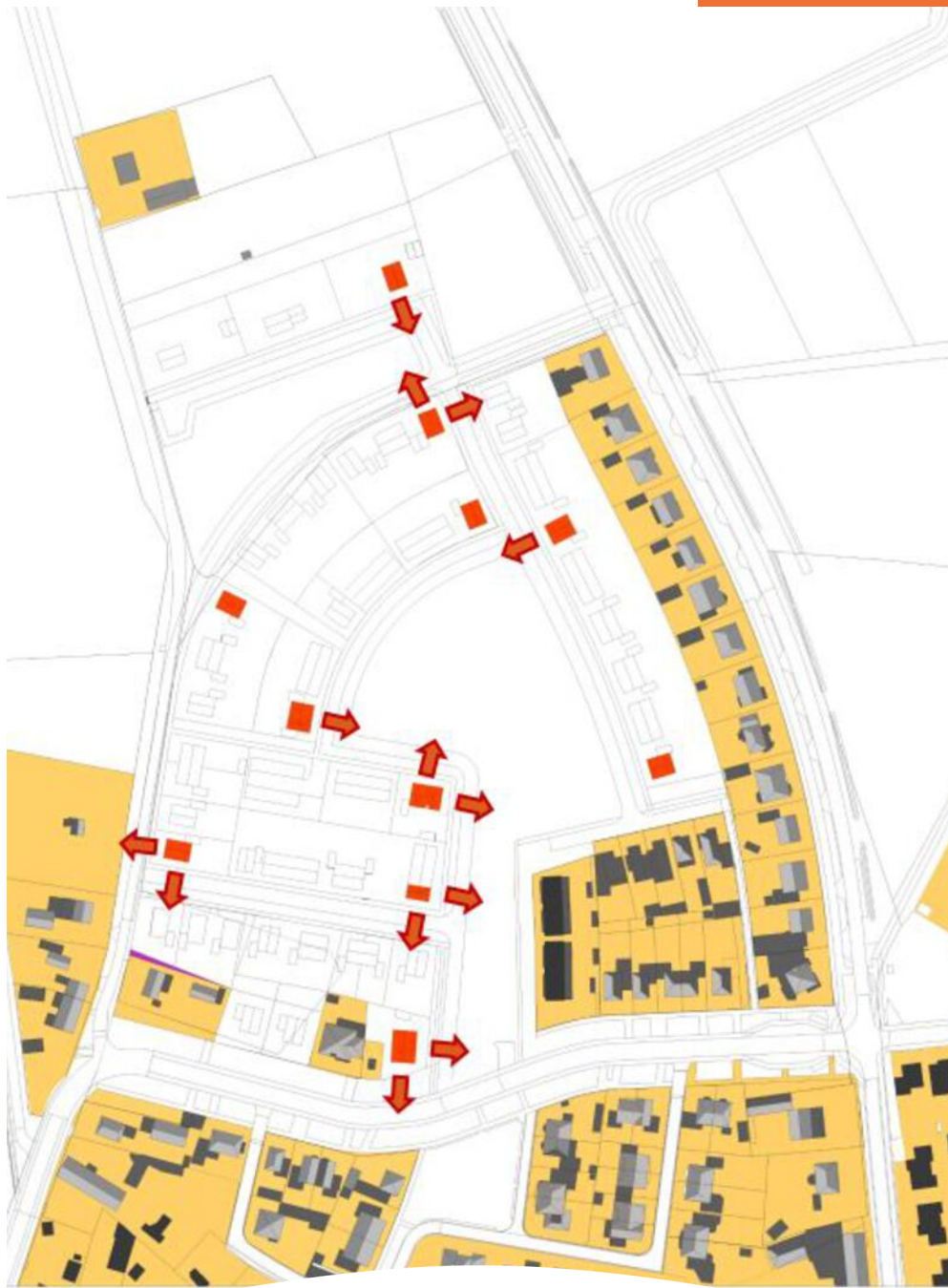
Omgeving





SCHIMMELSTRAAT 0 ONG MAARHEEZE



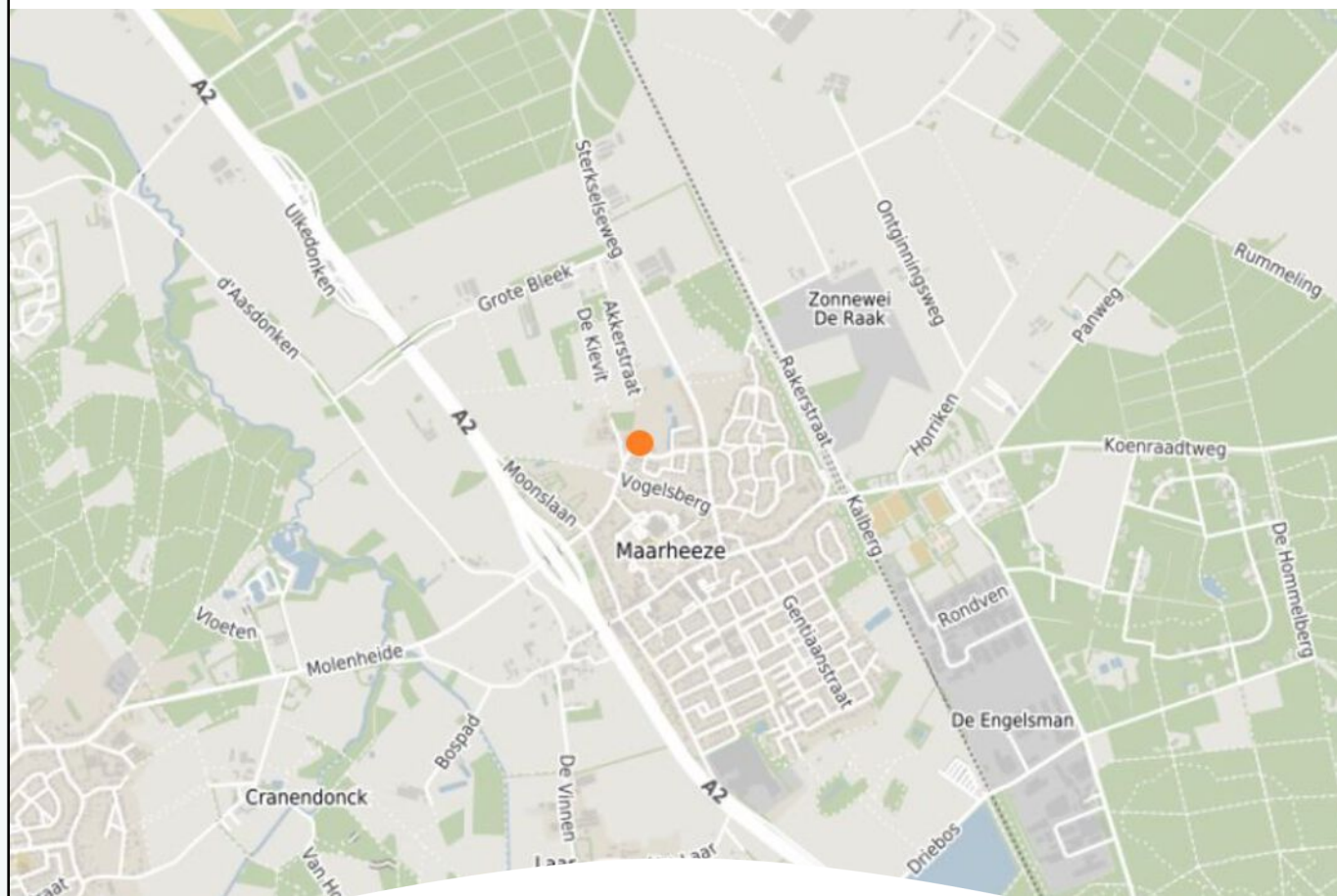


SCHIMMELSTRAAT 0 ONG MAARHEEZE

## Ligging



De kavel ligt aan de rand van Maarheeze in de directe nabijheid van alle voorzieningen. Dichtbij de A2 en het treinstation van Maarheeze.



Landschappelijk  
inrichtingsplan



## 5.4 Beeldkwaliteit architectuur

### Deelgebied 1 'De Buitenrand'

#### Algemeen

De belangrijkste bindende kenmerken voor dit deelgebied komen vanuit het thema landelijk (agrarisch geïnspireerd) wonen. Dit thema dient als leidraad voor de beoogde beeldkwaliteit. Er wordt op een relatief abstracte, meer metaforische manier met het thema omgegaan. De kap vormt hierbij een belangrijk leidmotief. Deze 'landelijk getinte basis' zal worden gecombineerd en verrijkt met moderne toevoegingen. Een gelijke noemer waarborgt de eenheid van het totaal, terwijl per woonveld op het centrale thema zal worden gevarieerd.

#### Kapvorm

De kap vormt in dit deelgebied het plastische element, waarmee naar hartenlust geëxperimenteerd en gevarieerd mag worden. De kap vormt het meest dominante element van de woning. Veel is geoorloofd, mits er iets bijzonders met de kap wordt gedaan. Deze mag worden geknikt, gevouwen, als gevel worden ingezet, worden doorgetrokken etc. Ook de overgang van binnen naar buiten is hier belangrijk. De kap biedt vele mogelijkheden om deze overgang fraai vorm te geven, bijv. in de vorm van veranda's en /of overkappingen. Dakkapellen dienen zoveel mogelijk aan de achterzijde te worden gepositioneerd. Bijzondere dakkapellen, die een expressief accent genereren, vormen een uitzondering op deze regel (zie ook de referentiebeelden op de navolgende pagina).

#### Goot- en nokhoogte

In analogie met de agrarische bebouwing, waar de volumes vaak een relatief eenvoudige hoofdvorm hebben, gelden voor heel dit deelgebied heldere en vrij eenvoudige regels.

Voor alle woningen geldt een basale, maximale goothoogte van 4.50 meter. De bijbehorende nokhoogte bedraagt hierbij 9.50 meter. Doordat de kavels in potentie ruim zijn, kan er veel programma op de begane grond worden gerealiseerd. Dit legitimeert de wat lagere goothoogte.



### **Richting en oriëntatie**

Een groot verschil met deelgebied 2, 'Rondom de Brink' genaamd, is dat in deelgebied 'De Buitenrand' wordt gefocust op een kleine stedenbouwkundige korrel (lees: vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen). Bij deze typologie ligt de nokrichting niet vast. Er is hier dus meer variatie in nokrichting mogelijk dan in deelgebied 2, 'Rondom De Brink'. Een afweging in dit verband is het thema duurzaamheid. Door het dakvlak haaks op de straat te leggen zijn er in sommige delen van dit deelgebied betere mogelijkheden voor het toepassen van zowel actieve als passieve zonne-energie.

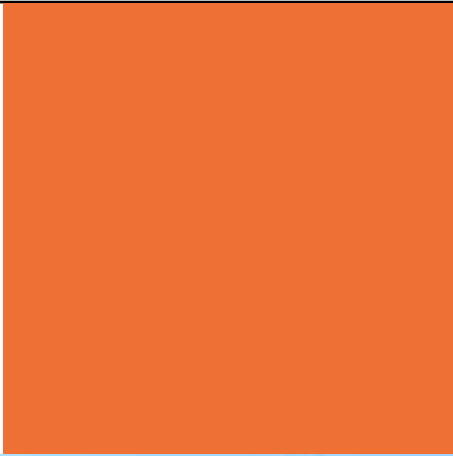
### **Kleur- en materiaalgebruik**

De gevels bestaan uit een combinatie van baksteen en hout. De keuze voor de kleur wordt relatief vrij gehouden. Alle tinten binnen het bruine scala zijn toegestaan. Dit mag variëren van lichtbruin tot zwartbruin. Voor deze hoofdkleur is gekozen om aansluiting te vinden bij de agrarische bebouwing in het omliggende landelijk gebied, waar deze kleur ook veelvuldig voorkomt. Lichte kleuren in het gele spectrum en het zandkleurige-beige) spectrum zijn uitgesloten. Ditzelfde geldt voor wit en lichtgrijs als hoofdkleur. De kleur van de dakpannen is, mede met het oog op de integratie van zonnepanelen, antracietgrijs.

Bron: Beeldkwaliteitsplan De Neerlanden II

Foto's volgende pagina, bron: Referentiebeelden deelgebied De Buitenrand





SCHIMMELSTRAAT 0 ONG MAARHEEZE

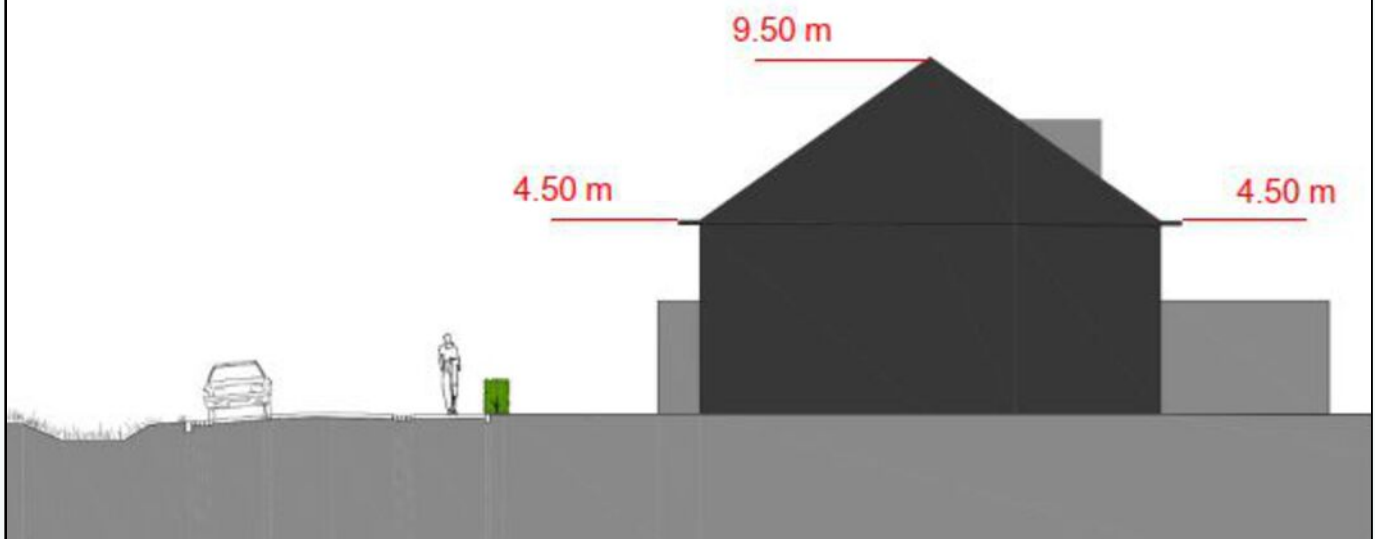
## Titel



### Overgang privé–openbaar (erfafscheidingen)

Een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen is hier het streefbeeld. De voorkeur gaat hierbij uit naar een wat lossere inheemse soort met een verwijzing naar de (oorspronkelijke) houtwallen zoals bijv. meidoorn, linde, veldesdoorn of liguster. De zijkanten van de kavels worden ook groen uitgevoerd in dezelfde (hogere versie van de) haag, vergezeld door een ondersteunende constructie (bijv. spandraden).

Bron foto boven: referentiebeelden erfafscheidingen de Buitenrand



*Dwarsprofiel basisvolume woning De Buitenrand met maximale goot- en nokhoogte*



SCHIMMELSTRAAT 0 ONG MAARHEEZE

**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 maken daarom graag een afspraak met u.

**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

**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](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

# 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.