

ADRIAAN
VAN DEN
HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

**BUITEN
STATE**

**BUITENKANSEN
IN WONEN**



GROTE BOUWKAVEL
NUENEN - WEST

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Locatie	Wettenseind Nuenen
Perceel	1.352 m ²
Koopsom	€ 625.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Potentiële kopers dienen bij de bouw van een woning rekening te houden met de voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in artikelen 3.4.4 tot en met 3.4.9 van het bestemmingsplan. Dit betekent dat onder meer de voorgeschreven landschappelijke inpassing, waterberging, het geluidsscherm, het bijgebouw en de dove gevel overeenkomstig de planregels moeten worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden. Bij het bouwen op het perceel dient daarnaast archeologische begeleiding plaats te vinden.
- Let op; k.k. betekend overdrachtsbelasting (10,4%) in plaats van BTW.



Fraaie bouwkaavel in Nuenen-West van een vrijstaand (land)huis.
Wettenseind ongenummerd.

Vraagprijs € 625.000,= k.k.

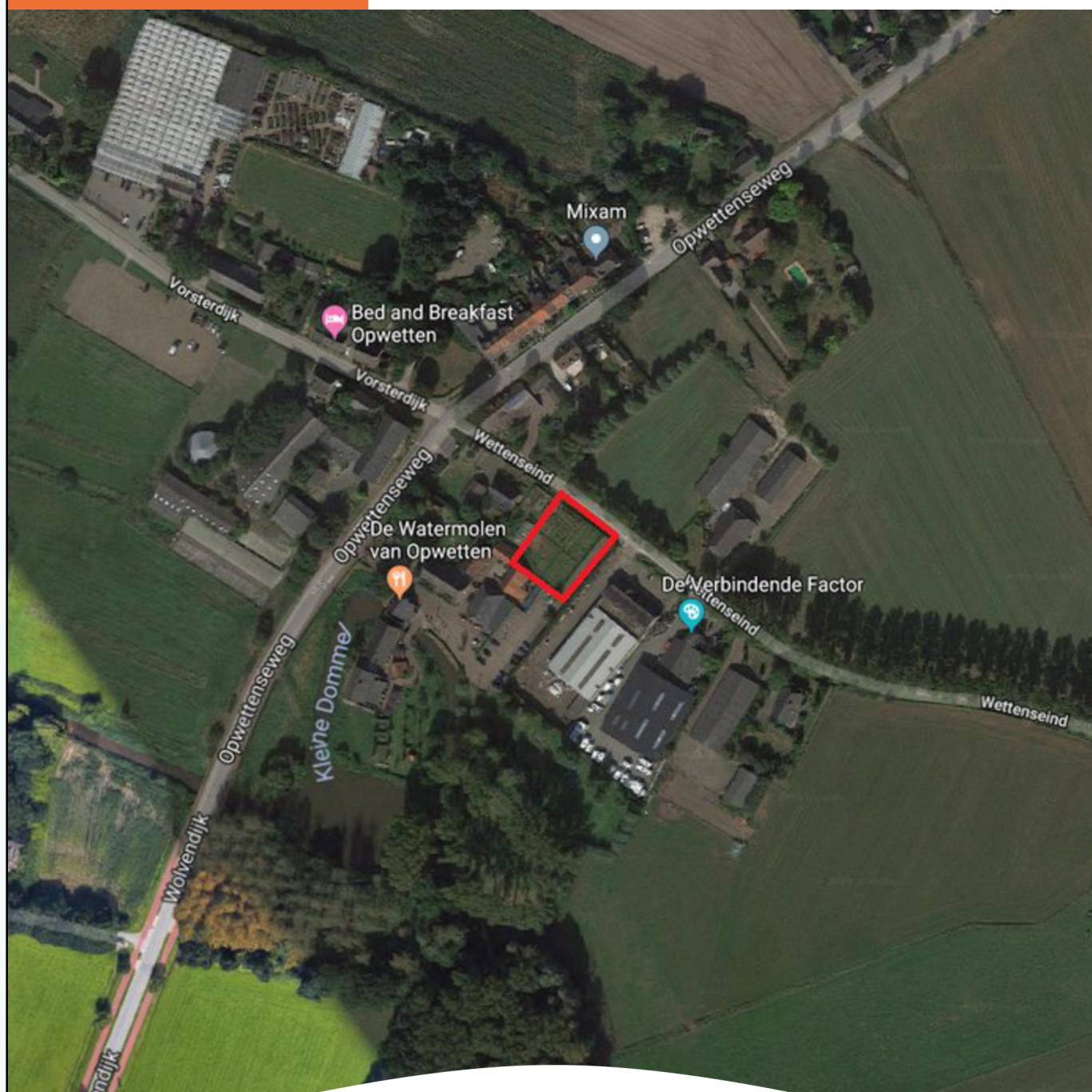
Aanvaarding in overleg

WETTENSEIND 0 ONG **NUENEN**

Algemeen

De bouwka­vel ligt op een mooie locatie in Nuenen-West en dichtbij Eindhoven.

De foto's in deze brochure geven een indruk van het straatbeeld, de verdere omgeving en van de Dommeldal.



Bestemmingsplan

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Regels ter plaatse van de bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen,
met daaraan ondergeschikt:
- b. aan huis verbonden beroepen of bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4;
- c. tuinen, erven en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.1.2 Regels ter plaatse van aanduidingen en dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13 lid 2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Regels ter plaats van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mag één woning worden gebouwd;
- b. de inhoud van de woning mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- c. de voorgevel van de woning dient in een naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd of maximaal 1 m daarachter of bij bouwvlakken die in het verlengde van de weg zijn georiënteerd in de zijdelingse bouwgrens te worden geplaatst of maximaal 1 m daarachter;
- d. de afstand van het hoofdgebouw incl aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- f. de woning dient voorzien te zijn van een kap met een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 55°.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 90 m² bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van maximaal 45° worden afgedekt.

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd;
- b. onoverdekte zwembaden en daarmee vergelijkbare voorzieningen mogen enkel worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van een zwembad niet meer mag bedragen dan 0,5 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is, met inachtneming van artikel 3 lid 2 sub 2 onder b, toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. ondergronds bouwen is, met inachtneming van artikel 3 lid 2 sub 2 onder b, tevens toegestaan in gronden aansluitend aan deze gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en/ of binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- c. ondergronds bouwen is, met inachtneming van artikel 3 lid 2 sub 3 onder b, toegestaan met een verticale diepte van ten hoogste 4 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevel van het hoofdgebouw

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Nadere eisen voor wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, de dakbeëindiging, de kapvorm en de nokhoogte van de bebouwing, 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 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Een niet-publiekaantrekkelijk aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde bijgebouwen, met een maximum van 50m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

3.4.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan aan huis, met dien verstande dat:

- a. het aantal (slaap)kamers ten hoogste 2 en het aantal slaapplekken ten hoogste 4 bedraagt;
- b. de activiteit wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- c. de activiteit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse;

3.4.3 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publiekaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. als seksinrichting.
- d. voor recreatie;

- e. voor ondergronds bouwen buiten het bouwvlak;
- f. van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inrichting wordt aangebracht en duurzaam in stand wordt gehouden conform het bij deze regels behorende landschappelijke inrichting en bijbehorende beplantingslijst.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij de bergingsopgave berekend wordt door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m).

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermb

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsschermb' een geluidsschermb met een bouwhoogte van 2 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.4.7 Voorwaardelijke verplichting bijgebouw

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' een bijgebouw met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.4.8 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' de gevel ter hoogte van de eerste bouwlaag als dove gevel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.4.9 Voorwaardelijke verplichting archeologie

Het gebruik zoals omschreven in artikel 3.1.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is en is goedgekeurd door het bevoegd gezag.



3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Publiekaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1, voor het binnen een woning en/of bijgebouwen toestaan van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waarbij geldt dat:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde bijgebouwen, met een maximum van 50m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit niet vergunningplichtig mag zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- f. er geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Toelichting bestemmingsplan

Artikel 3.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Op het perceel moet een landschappelijke inrichting worden aangelegd en in stand worden gehouden. De inrichting moet worden uitgevoerd volgens de vastgestelde inrichtingstekening en beplantingslijst dat als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

Artikel 3.4.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Op het perceel moet voldoende waterberging worden aangelegd op eigen terrein en in stand worden gehouden. De benodigde waterberging wordt berekend door de te realiseren verhardingen (gebouwen en terreinverharding) te vermenigvuldigen met 60 millimeter.

Artikel 3.4.6 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Op de aangewezen locatie moet een geluidsscherm worden geplaatst en in stand worden gehouden. De exacte locatie staat aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het geluidsscherm moet 2 meter hoog zijn.

Artikel 3.4.7 Voorwaardelijke verplichting bijgebouw

Op de aangewezen locatie moet een bijgebouw worden gebouwd en in stand worden gehouden. De locatie staat aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. De goothoogte moet 3 meter zijn. De bouwhoogte moet 6 meter zijn.

Artikel 3.4.8 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Op de aangewezen locatie moet de gevel van de eerste bouwlaag als dove gevel (zonder open gaande ramen en deuren) worden uitgevoerd en in stand worden gehouden. De exacte locatie staat aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Artikel 3.4.9 Voorwaardelijke verplichting archeologie

Binnen het plangebied is een archeologische vindplaats aanwezig. Tijdens alle bouwwerkzaamheden in de grond is archeologische begeleiding door een deskundig archeoloog verplicht.

Impressie





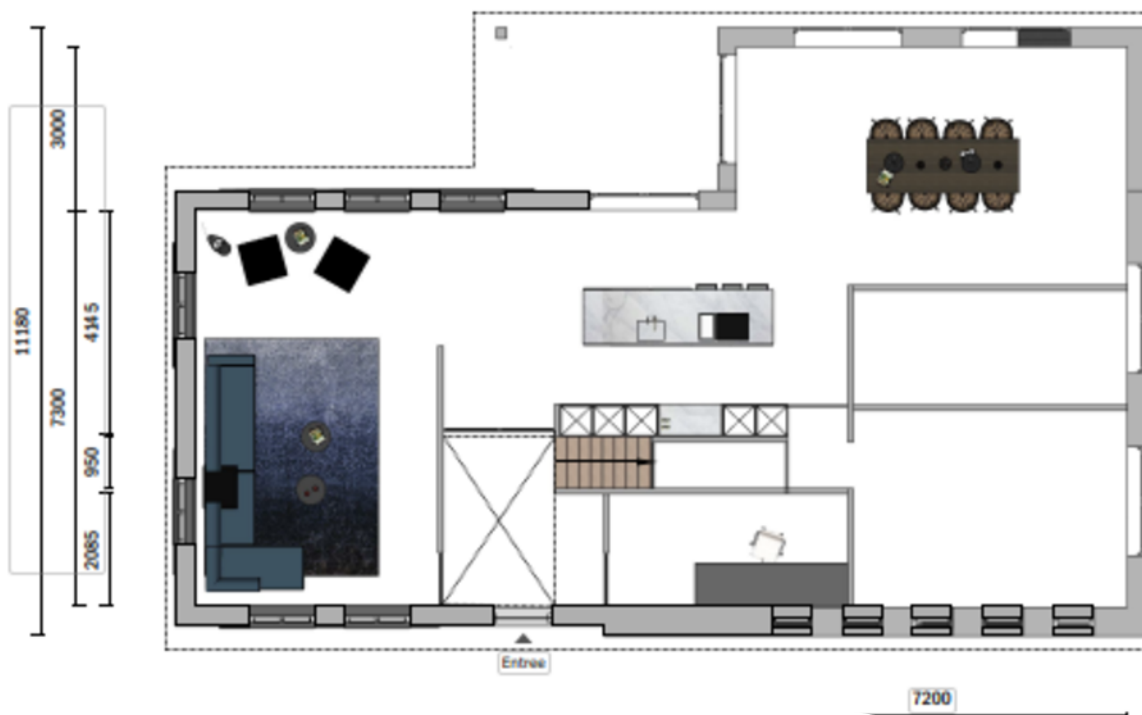
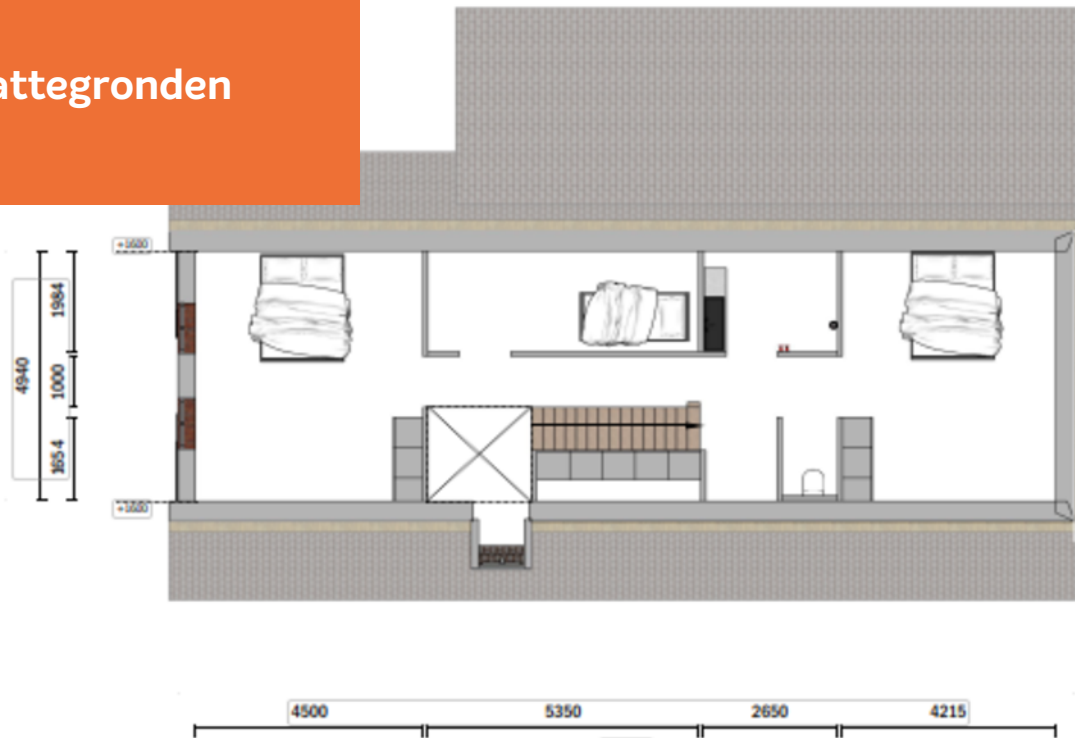
Rechter zijgevel

Linker zijgevel



Doorsnede BB

Plattegronden



Straatbeeld & omgeving





WETTENSEIND O ONG NUENEN

Bepantingsplan



sectie D, nummer 4051, groot: 93 m²
sectie D, nummer 4210, groot: 1.259 m²

Kadastrale gegevens



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 om u van meer informatie te voorzien.

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



**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

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.