



DETAILS

Adres: Vught, Eikenlaan 17

Type: Woning

Prijs: Verkocht

Inhoud totaal: 905 m³

Woonoppervlakte: 219 m²

Perceelsgrootte: 1710 m²

Bouwjaar: 1959

Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



EIKENLAAN 17 VUGHT

Creëer zélf je droomwoning op een van de mooiste plekjes van dé villawijk in Vught.

Het gebeurt niet vaak dat een dergelijk object te koop komt aan de zonnige kant van de geliefde Eikenlaan, in het hart van de lommerrijke villawijk van Vught. Het gaat hier om de woning op nummer 17 met een perceel van in totaal maar liefst 1710 m². Het grondstuk heeft een brede, zeer zonnige tuin die uitwaaiert naar het Zuid Westen. Er staat nu een bungalow die 50 jaar in alle geluk bewoond is geweest door één en dezelfde eigenaresse. Mevrouw is onlangs overleden. Nu is de tijd gekomen voor weer een nieuwe generatie die hier prachtig kan gaan wonen.

De huidige woning renoveren

Het feit dat iemand zo lang op dezelfde plek blijft wonen, zegt wel iets over de heerlijke ligging van deze woning. Aan de andere kant moeten we constateren dat het huis al langere tijd niet is aangepast aan de moderne wooneisen. Anders gezegd; het dient volledig gemoderniseerd te worden. Het verbouwen en renoveren van de huidige woning is een flink project, met name interessant voor liefhebbers van de sobere bouwstijl uit de jaren 60, die op zoek zijn naar een ruime, lichte bungalow met veel grote ramen en een heerlijk uitzicht op de tuin. Er zijn nu drie slaapkamers, een grote chillroom annex bibliotheek en een tuinkamer met eigen sanitair. Ook zou je de keuken en de leeskamer samen kunnen voegen tot een grote halfopen eetkeuken, terwijl de slaapkamer met eigen sanitair naast de woonkamer aan de tuinzijde bijvoorbeeld prima geschikt te maken is voor een gezinslid met beperkte mobiliteit. Dit maakt het geheel ook levensloopbestendig.

Nieuwbouw: laat je fantasie de vrije loop

In plaats van grondig renoveren kan ook nieuwbouw een interessante optie zijn. Dit is een gouden kans als je op zoek bent naar een goede locatie om jouw ideeën omtrent modern wonen te concretiseren in je 'eigen' nieuwbouwhuis. Een virtuele 'Streetview' wandeling over de Eikenlaan laat zien dat er zowel wat oudere statige woningen staan als gloednieuwe, hypermoderne villa's. Jouw nieuwe huis past er dus prima tussen. De plek en vooral de uitzonderlijk grote en lichte tuin zijn ideaal voor nieuwbouw, met zoals gezegd voldoende opties voor een ruime tot zeer ruime (of juist heel compacte!) woning. Diverse andere villa's in de Eikenlaan hebben twee of (met de kelder meegeteld) zelfs drie verdiepingen.

Twee bestemmingplannen

We hebben de gemeente Vught gevraagd wat de bouwmogelijkheden zijn. Deze blijken in één woord grandioos. Er zijn twee bestemmingsplannen: het huidige bestemmingsplan Villapark Loonsebaan, en het (voorontwerp) bestemmingsplan Vught Noord. Zie voor deze bestemmingsplannen ook de website van de makelaar. De gemeente heeft ons gevraagd op voorhand aan te geven dat aan beide plannen geen rechten kunnen worden ontleend voor dit specifieke perceel. Bij deze. Voor vragen kun je het beste even bellen met de heer Kuburic van de gemeente Vught, op telefoonnummer 073- 6580680.

Alle ruimte voor ruimte

Op de website van de makelaar kun je overigens ook de riant bebouwingsmogelijkheden van het perceel zien. Een snelle berekening leert het volgende: per woonlaag mag er circa 400 m² gebouwd worden. Er zijn twee bouwlagen met kap mogelijk, met daarbij ook nog een kelder. Dan hebben we het dus over een villa van 2800 m³, waarbij we de kap en de kelder nog niet eens meerekenen! Maar het mag natuurlijk ook kleiner, want het moet wel gezellig blijven. En dan blijft nog meer dan voldoende ruimte over voor een weelderige tuin met riant zwembad. Nogmaals: we benadrukken dat aan bovenstaande geen rechten worden ontleend! Wij kunnen ons echter goed voorstellen dat een gelukkige zijn of haar kans grijpt om hier een riant villa geheel naar eigen smaak neer te zetten.

Ideale plek om te wonen en te werken

Eikenlaan 17 ligt mooi centraal in dé villawijk van Vught, op voldoende afstand van zowel het spoor als de N65. Je geniet van de voordelen van snelle verbindingen naar Vught centrum, Den Bosch en de rest van Nederland, én dat zonder geluidsoverlast. Verder vind je hier qua natuur en ontspanning alles wat je maar wensen kunt. Het

uitgebreide wandel- en recreatiegebied IJzeren Man met aansluitend de Vughtse Heide liggen op nog geen vijf minuten loopafstand, terwijl je voor de gravelbanen van de nostalgische en knusse tennisvereniging 'Woburn Park' alleen maar de straat hoeft over te steken. Verder ligt de populaire middelbare school Maurikcollege op 5 minuten fietsen, evenals hele gewilde lagere scholen. Het winkelcentrum van Vught is makkelijk per fiets bereikbaar. Het dorp zelf is gemoedelijk, met die kenmerkende Brabantse gastvrijheid. Bovendien schurkt Vught op een aangename manier tegen Den Bosch aan. Vanuit je woning aan de Eikenlaan rijd je in 10 minuten naar het bruisende centrum en de Sint Jan. Vught kent de laatste jaren een sterke toestroom van mensen die in de grote steden werken en die twee of drie dagen per week per trein of via de nabijgelegen A2 in één à anderhalf uur naar hun werk forensen, om verder lekker thuis te werken. Deze specifieke locatie is dan ook een waar paradijs voor thuiswerkers.

Bezichtigen? Neem contact op!

Wil je de bestaande bungalow renoveren of droom je van een unieke woning? Neem contact op met Gijs den Hollander voor een bezichtiging van de Eikenlaan in Vught en de huidige woning op dit bijzondere perceel.

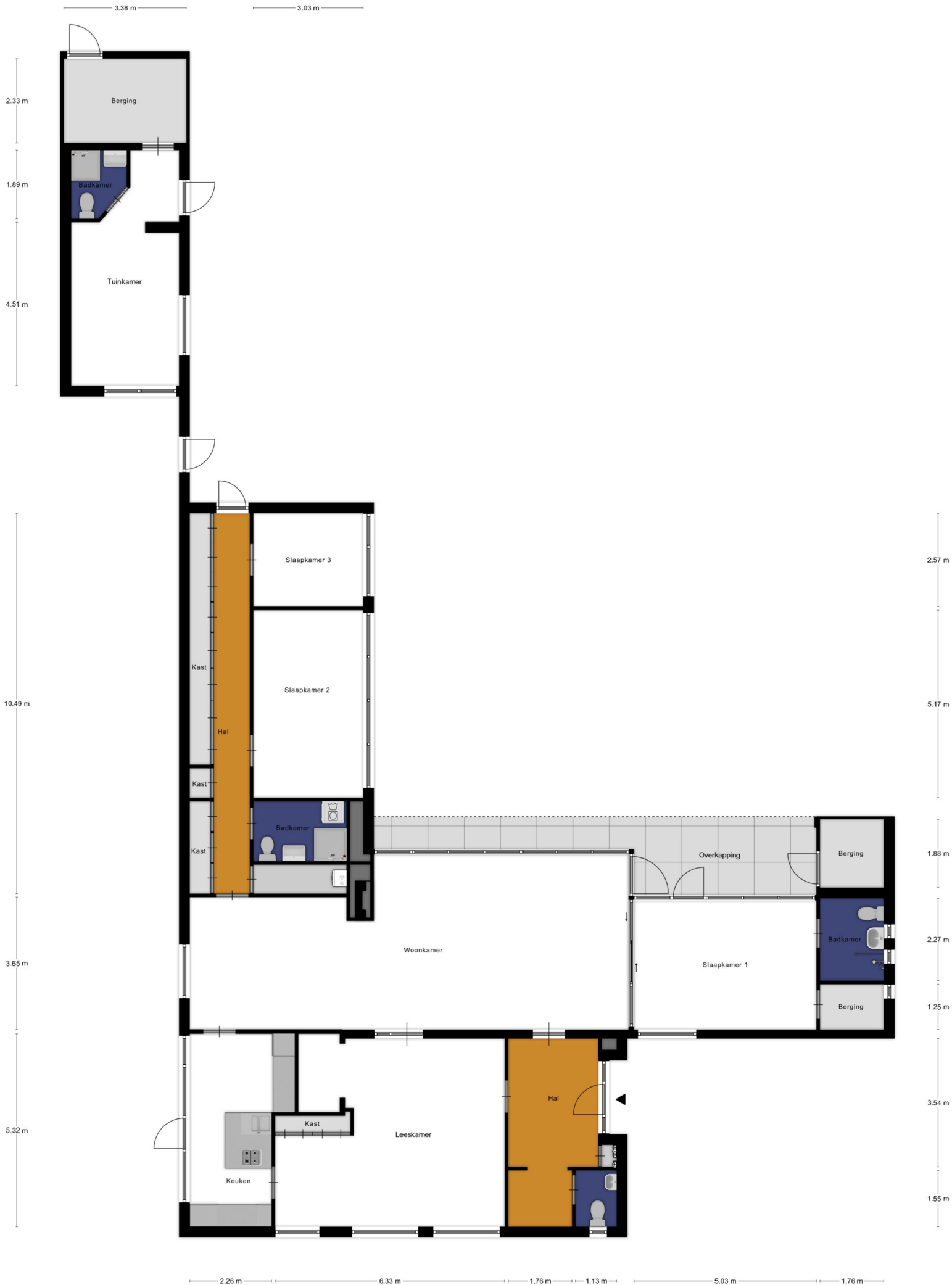
Uw contactpersoon:

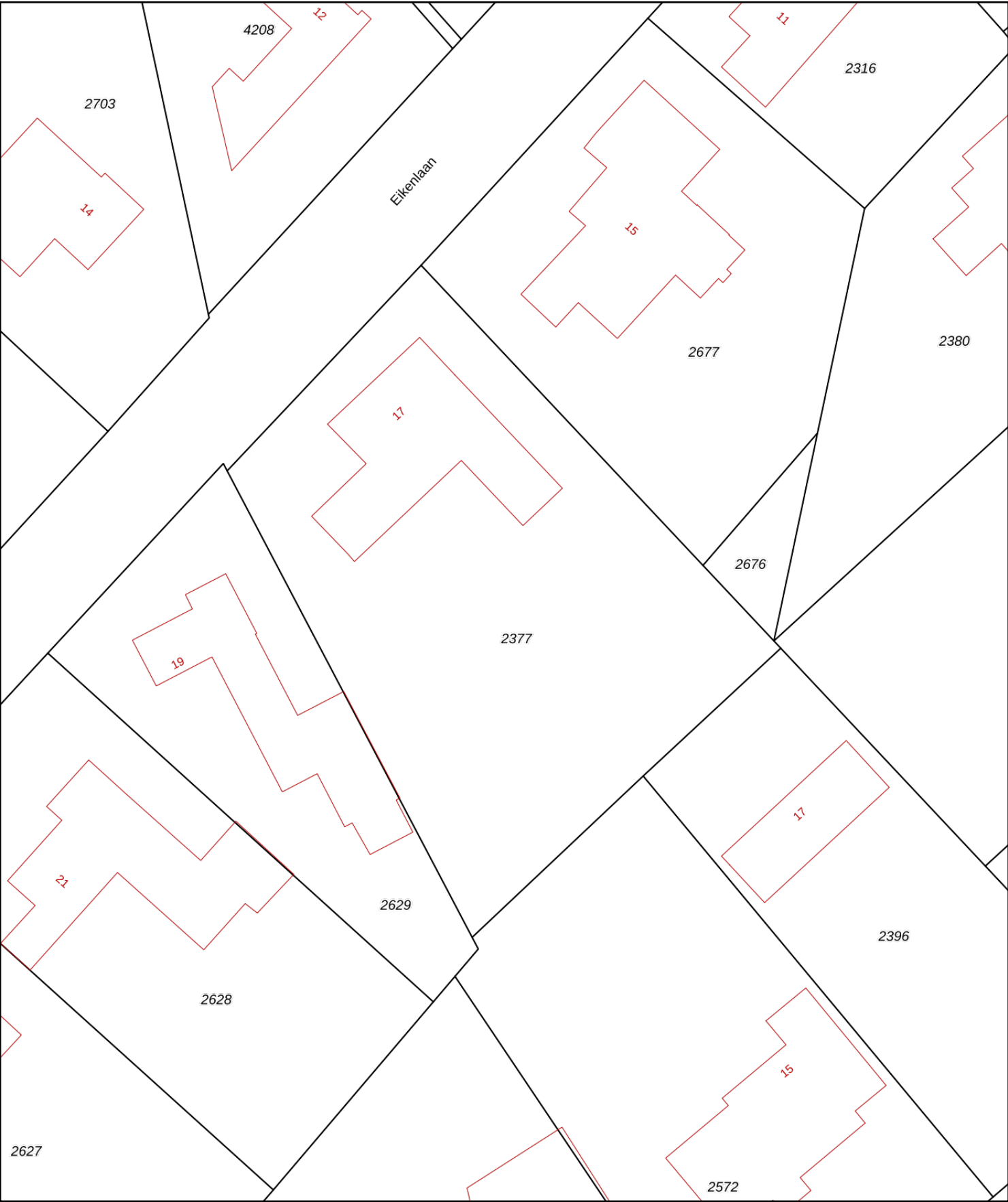
Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vught

Sectie E

Perceel 2377

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

eikenlaan 17 vught

X Q

GEMEENTE (7)

PROVINCIE (21)

RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

- G

Vught Noord
bestemmingsplan
voorontwerp (2020-12-03)
- G

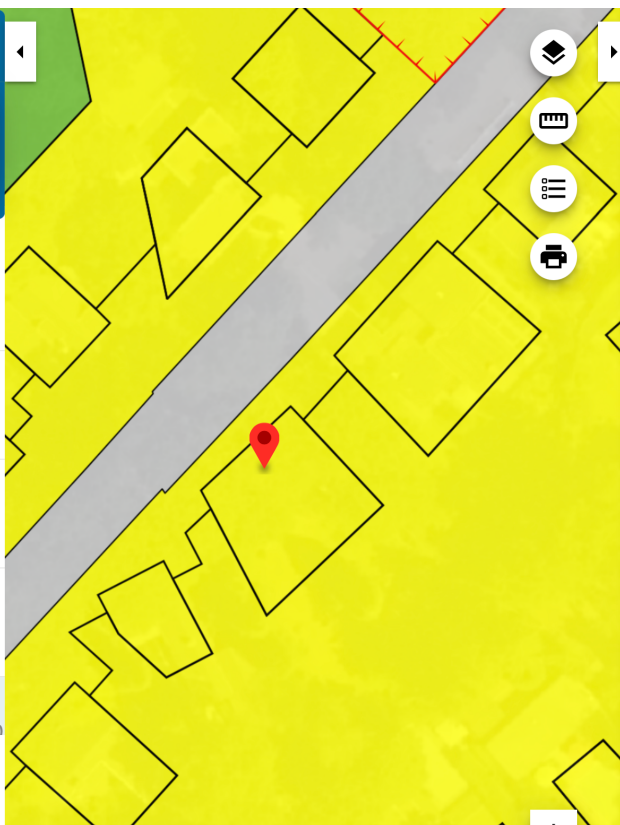
voorbereidingsbesluit kamerverhuur
voorbereidingsbesluit
vastgesteld (2020-04-16)
- G

Parapluplan Parkeren
bestemmingsplan
vastgesteld (2018-06-06)
- G

Villapark Loonsebaan
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen



Villapark Loonsebaan

gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

vigerend (2010-03-17)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

147018.4, 407051.8

Enkelbestemming
woondoeleinden

Bouwvlak

Maatvoering
aantal; aantal wooneenheden: 1

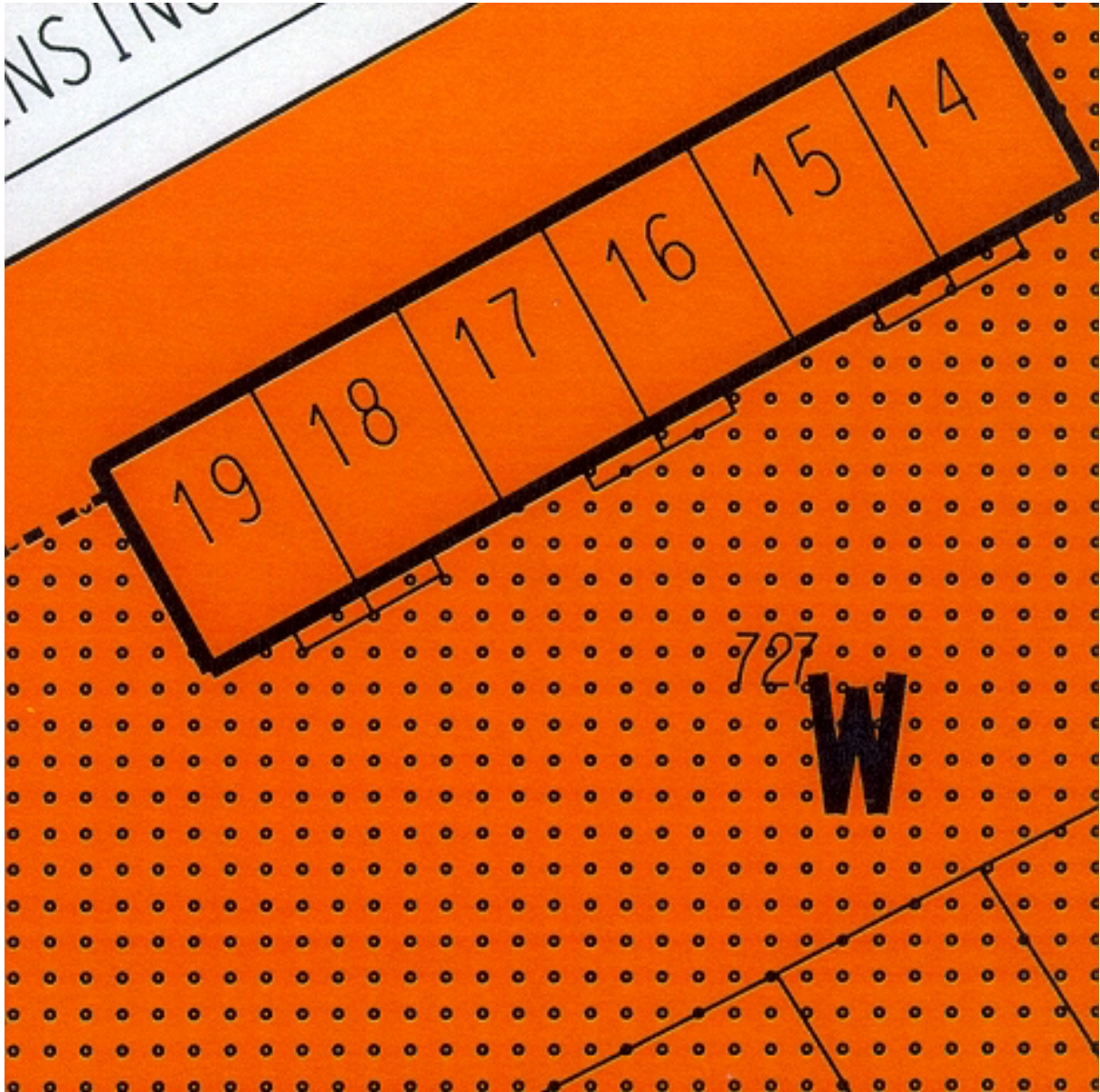
Gebiedsaanduiding
zone externe veiligheid spoorwegen

Disclaimer : aan onderstaand kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon Gemeente Vught ; afdeling vergunning verlening, de heer Fred Kuburic,
telefoon : 073 – 658 06 80

Bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan

Artikel 7 Woondoeleinden: W



bestemming: woondoeleinden

Lid A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
wonen met de daarbij behorende voorzieningen.

Lid B. Gebruik van de grond voor bebouwing.

- a. Algemeen.

Op de tot "Woondoeleinden" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen, tot een maximum aantal woningen per bouwvlak zoals aangeduid op de plankaart;
- meergezinswoningen/gestapelde woningen, daar waar aangeduid op de plankaart (m);
- bijbouwen;

en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

b. Bepalingen met betrekking tot het bouwvlak.

1. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd.
2. In het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd, tenzij blijkt een aanduiding op de plankaart een afwijkend aantal bouwlagen is toegestaan.
3. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten.
4. De hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter of de hoogte van de bestaande bouwlaag op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
5. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden gebouwd.
6. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
7. Gebouwen mogen met een plat dak of met een kap worden afgedekt. Indien het gebouw met een kap wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14,00 meter mag bedragen.
8. Bijbouwen binnen het bouwvlak mogen worden afgedekt met kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5,00 meter.
9. Ondergronds bouwen is in het bouwvlak toegestaan tot een maximale diepte van 3,00 meter, uitgezonderd voor zwembaden waarvoor een maximale diepte geldt van 6,00 meter en mits daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

c. Bepalingen met betrekking tot het bijbouwvlak.

1. In het bijbouwvlak mogen uitsluitend bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. Het bijbouwvlak mag per bouwperceel worden bebouwd:
 - a. bij vrijstaande woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijbouwvlak;

- b. bij blokken van geschakelde en aaneen-gesloten woningen: tot een oppervlakte van ten hoogste 125% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bijbouwvlak.

- 1. De goothoogte van een bijbouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- 2. Bijbouwen mogen worden afgedekt met een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5,00 meter en de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.
- 3. De oppervlakte van zwembaden, mits niet overdekt, mag niet meer bedragen dan 120 m².
- 4. Het aantal tennisbanen per bouwpercelen mag, mits niet overdekt, ten hoogste 1 bedragen.
- 5. Ondergronds bouwen is in het bijbouwvlak toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,00 meter, uitgezonderd zwembaden waarvoor een maximale diepte geldt van 6,00 meter en mits daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

d. Overige bepalingen met betrekking tot bebouwing.

- 1. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing, waaronder begrepen carport/overkapping, worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - a. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 meter, de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeersdoeleinden niet minder dan 3.00 meter bedraagt, gemeten vanuit de bouwgrens;
 - b. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmeting van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeersdoeleinden niet minder dan 3.00 meter bedraagt, gemeten vanuit de bouwgrens;
 - c. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.
- 2. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijbouwgrens niet meer dan 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijbouwgrens niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

Lid C. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing.

- 1. Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 5, lid 1, wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik.
- 2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van vuurwerk.

Lid D. Gebruik van opstallen.

1. Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 6, lid 1, wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:
 - a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaande bijbouw betreft;
 - b. beroeps- bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, waaronder begrepen de opslag van vuurwerk en onverminderd het bepaalde in lid E;
 - c. detailhandel en/of groothandel.

Lid E. Aan huis gebonden beroep.

Het verbod om de voor “woondoeleinden” bestemde gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijbouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik.

Lid F. Vrijstellingsbevoegdheid.

1. Vrijstelling voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling in een woonomgeving passen;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend betreffen: categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze voorschriften, dan wel daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;

- g. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught.

2. Vrijstelling voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor realisering van een mantel-zorgvoorziening in een vrijstaande bijbouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

3. Vrijstelling voor het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijbouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijbouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. het noodzakelijk is voor de realisering van een gehandicaptenvoorziening;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. het oppervlak aan bijbouwen met maximaal 10% wordt overschreden.

4. Vrijstelling voor het realiseren van 1 extra woning per bestaande woning.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van 1 extra woning per bestaande woning, onder de voorwaarden dat:

- a. het oorspronkelijke gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m³;
- b. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw dienen behouden blijven;
- c. de woningbouw past binnen het, gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen wordt gegarandeerd;
- e. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van de vrijstellingsbevoegdheid met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- f. iedere woning, na splitsing, een inhoud heeft van ten minste 350 m³;
- g. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- h. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

5. Vrijstelling voor het plaatsen van een bijbouw met topgevel in de zijdelingse perceelsgrens.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het plaatsen van de topgevel in de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- b. het vanuit constructief oogpunt het meest doelmatig is;
- c. de lengte van de topgevel maximaal 6 m bedraagt.

6. Vrijstelling voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan buiten het bijbouwvlak.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bouwverbod in het bestemmingsvlak buiten het bijbouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 5.00 m bedraagt;
- b. het totale onbebouwde oppervlak buiten het bouwvlak, niet minder dan 40% bedraagt;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

7. Vrijstelling voor het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijbouwgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2.00 m bedraagt;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

8. Vrijstelling voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. de bijbouw.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het plaatsen van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. de bijbouw, onder de voorwaarden dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woningen.

9. Vrijstelling voor het toestaan van een grotere diepte van het bouwvlak.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het vergroten van het bouwvlak tot een maximale diepte van 10 m, onder de voorwaarden dat:

- a. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woningen.

10. Vrijstelling voor het toestaan van een extra bouwlaag.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van een extra bouwlaag bovenop het toegestane aantal bouwlagen, onder de voorwaarden dat:

- a. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse mag niet worden verstoord;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vrijstelling noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woningen.

Lid G. Nadere eisen ter verbetering.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundig beeld.

Lid H. Wijzigingsbevoegdheid.

1. Wijziging voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Woondoeleinden" wijzigen in de bestemming "Nutsvoorzieningen" voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, mits:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en overigens voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de notitie "Aangepaste beleidsuitgangspunten met betrekking tot het plaatsen van masten ten behoeve van GSM/DCS netwerken" van de gemeente Vught (vastgesteld d.d. 19 december 2002);
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- c. andere waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- d. Rijkswaterstaat instemt indien de masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering geplaatst worden binnen de bouwgrens verkeersdoeleinden (vrijwaringszone) van de rijksweg N65;
- e. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

2. Wijziging voor het verplaatsen van het bouwvlak en bijbouwvlak.

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak en bijbouwvlak wijzigen ter plaatse van de aanduiding “verplaatsing bouwvlak/bijbouwvlak” op de plankaart, onder de voorwaarden dat:

- a. de sloop van de bestaande woning, zijnde Eikenlaan 10, is verzekerd;
- b. kwaliteitsverbetering wordt verkregen door het plaatsen van het nieuwe bouwvlak in de voorgevelrooilijn aan de Eikenlaan;
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van de vrijstellingsbevoegdheid met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d. in het wijzigingsplan het bouwvlak en het bijbouwvlak worden aangegeven. Voor het overige wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften. Door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vervalt het bestaande bouwvlak en wordt gewijzigd in bijbouwvlak;
- e. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

Disclaimer : aan onderstaand kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon Gemeente Vught ; afdeling vergunning verlening, de heer Fred Kuburic,
telefoon : 073 – 658 06 80

Vught Noord bestemmingsplan voorontwerp (2020-12-03)

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Op de in lid [19.1](#) bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend meergezinswoningen / gestapelde woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
- f. de voorgevel dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- g. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het bouwvlak tot het maximum aangeduide percentage mag worden bebouwd;
- h. de goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' waar de goothoogte maximaal de aangegeven hoogte mag bedragen;
- i. de bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' waar de bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogte mag bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' is het uitsluitend toegestaan om gebouwen op te richten met aan de aangeduide zijde een dove gevel als gevolg van de akoestische situatie ter plaatse;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is ondergronds bouwen toegestaan tot een maximale diepte van 3 meter onder peil;
- l. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter;
 2. halfvrijstaande en geschakelde woningen en/of rijwoningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 meter.

19.2.2 Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen zelfstandige gebouw(en) , ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen deze aanduiding mogen uitsluitend bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel worden bebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel aangeduide vlak voor bijgebouwen uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal het aangegeven percentage mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- e. de oppervlakte van zwembaden, mits niet overdekt, mag niet meer dan 120 m² bedragen.

19.2.3 Erkers

Voor het oprichten van erkers aansluitend aan een woning buiten het bouwvlak geldt dat deze zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de breedte van de erker maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt tot een maximum van 4 meter;
- b. de diepte van de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- c. de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de afstand tot de bestemming '[Verkeer](#)' vanaf de erker minimaal 3 meter bedraagt.

19.2.4 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen garageboxen, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwing dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid [19.1](#) bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, behoudens het bepaalde in sub b en c;
- b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter.

19.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de bebouwing;
- b. de afmeting van de bebouwing;

ten behoeve van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- externe veiligheid.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijken voor goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [19.2.2](#) onder c en d voor het toestaan van een grotere maximum goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
- b. het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
- c. door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
- d. er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel en/of groothandel;
- c. verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' zijn in de garageboxen tevens bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden verboden;
- j. prostitutie.
- k. (zelfstandige-) bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- l. opslag van vuurwerk;

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w. er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.