



TE KOOP

**Veesteeg-Zuid 0 ong
6658 KP Beneden-leeuwen**

Bouwkavels

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 Bernheze.nl

✉ info@bernheze.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**



Kenmerken

Soort object:

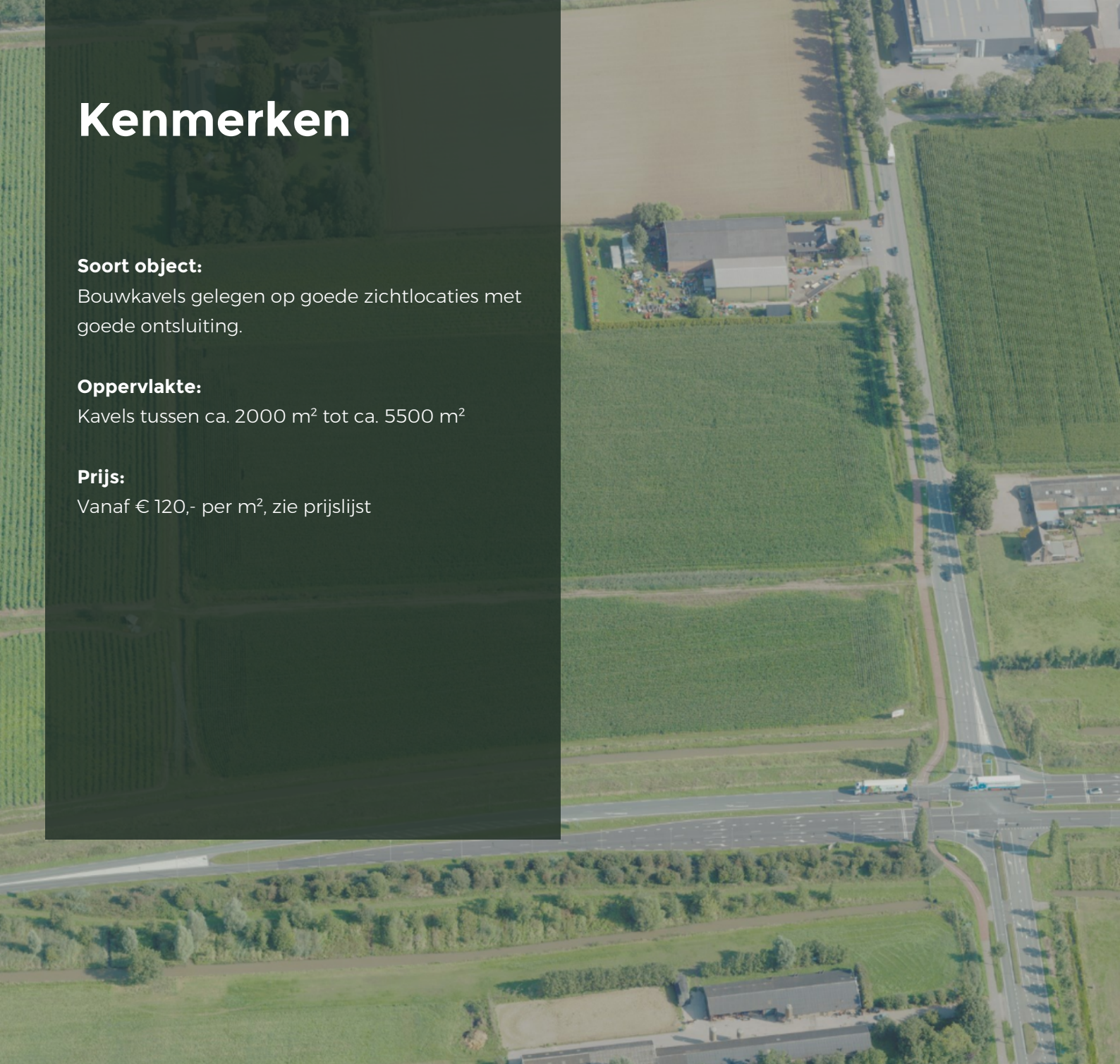
Bouwkavels gelegen op goede zichtlocaties met goede ontsluiting.

Oppervlakte:

Kavels tussen ca. 2000 m² tot ca. 5500 m²

Prijs:

Vanaf € 120,- per m², zie prijslijst



Omschrijving

Algemeen

Op de hoek van de Maas en Waalweg (N322) en de Veesteeg wordt het nieuwe bedrijventerrein Veesteeg-Zuid ontwikkeld. De bouwkavels zijn gunstig gelegen nabij de kruising van de Maas en Waalweg met de Veesteeg, waardoor deze beschikken over een optimale ontsluiting en goede attentiewaarde.

De kavelgroottes variëren van circa 2.000 m² tot 5.500 m². Voor de exacte oppervlakte, zie prijslijst en kaveltekening..

Bouwkavels

Het betreft de verkoop van onbebouwde bouwgrond op bedrijventerrein Veesteeg-Zuid, waarop koper vervolgens voor eigen rekening en risico een bedrijfsruimte met aanhorigheden kan oprichten middels een door koper aan te vragen bouwvergunning conform het bepaalde in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en nadere bouwvoorschriften.

Omgeving

Het bedrijventerrein Veesteeg-Zuid bevindt zich in Beneden-Leeuwen en is zowel centraal in het gebied Maas en Waal als centraal in het land, tussen de grote steden Nijmegen/Arnhem, Utrecht en 's-Hertogenbosch gelegen. Aan de noordzijde van dit gebied aan beide zijden van de Veesteeg bevinden zich de nieuwe bedrijventerrein van Beneden-Leeuwen, waar de bedrijvigheid is geconcentreerd.

Bereikbaarheid

De Veesteeg is een van de verbindingswegen vanuit Beneden-Leeuwen naar de Maas en Waalweg. Het bedrijventerrein is gemakkelijk en snel te bereiken via de N322, die een directe verbinding biedt met de A15 en A50. De A15 verbindt de steden Rotterdam, via de A2 Utrecht en 's-Hertogenbosch en via de A50 zijn Nijmegen en Arnhem bereikbaar. Deze gunstige ligging maakt het terrein goed toegankelijk voor zowel personen- als vrachtverkeer, wat bijdraagt aan de logistieke efficiëntie van de bedrijven die zich hier vestigen.

Planning

Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2025 de infrastructuur aangelegd. In het tweede kwartaal worden naar verwachting de nutsvoorzieningen aangesloten. Voor de elektriciteitsaansluiting geldt echter dat de netbeheerder heeft aangegeven dat de aansluiting in het tweede kwartaal niet gegarandeerd kan worden en mogelijk later plaats kan vinden.

Bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Veesteeg-Zuid biedt een veelzijdige en goed georganiseerde locatie voor diverse bedrijfsmatige activiteiten. Het bestemmingsplan van Veesteeg-Zuid is gericht op bedrijven die vallen binnen de (milieu)categorieën 1 tot en met 3.2 volgens de Lijst van bedrijven. Deze categorisering sluit geluidzoneringsplichtige inrichtingen uit.

De algemene bestemming van het terrein is gericht op bedrijventerreinen waar overwegend bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 zijn toegestaan. Kavel 3 en 4 vormen hierop een uitzondering. Voor een gedeelte van kavel 3 zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in de categorieën 1 tot en met 3.1. Dit betekent dat lichte tot middelzware industriële activiteiten mogelijk zijn, terwijl zware industrie is uitgesloten. Kavel 4 heeft dezelfde beperkingen als kavel 3, maar biedt daarnaast extra mogelijkheden

Omschrijving

met betrekking tot diverse gebruiksfuncties.

Bij de kavels op het bedrijventerrein Veesteeg-Zuid is de maximale bouwhoogte en goothoogte vastgesteld op 10 meter.

Een belangrijk aspect van kavel 4 is de functieaanduiding voor een verkooppunt van motorbrandstoffen. Het bestemmingsplan voorziet hierin en stelt specifieke voorwaarden: maximaal één verkooppunt is toegestaan, en dit verkooppunt mag geen CNG, LNG, LPG of waterstof aanbieden. Daarnaast zijn er aanvullende voorzieningen toegestaan op deze kavel. Zo mogen er laadvoorzieningen voor elektrische motorvoertuigen worden geïnstalleerd en is een autowasserij toegestaan. Verder is er ruimte voor ondergeschikte detailhandel in weggebonden artikelen, zoals auto-accessoires en -onderdelen, mits deze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik. Ook ondergeschikte horeca, zoals een kleine koffiebar of broodjeszaak, is toegestaan.

Bij de kavels op het bedrijventerrein Veesteeg-Zuid is de maximale bouwhoogte en goothoogte vastgesteld op 10 meter.

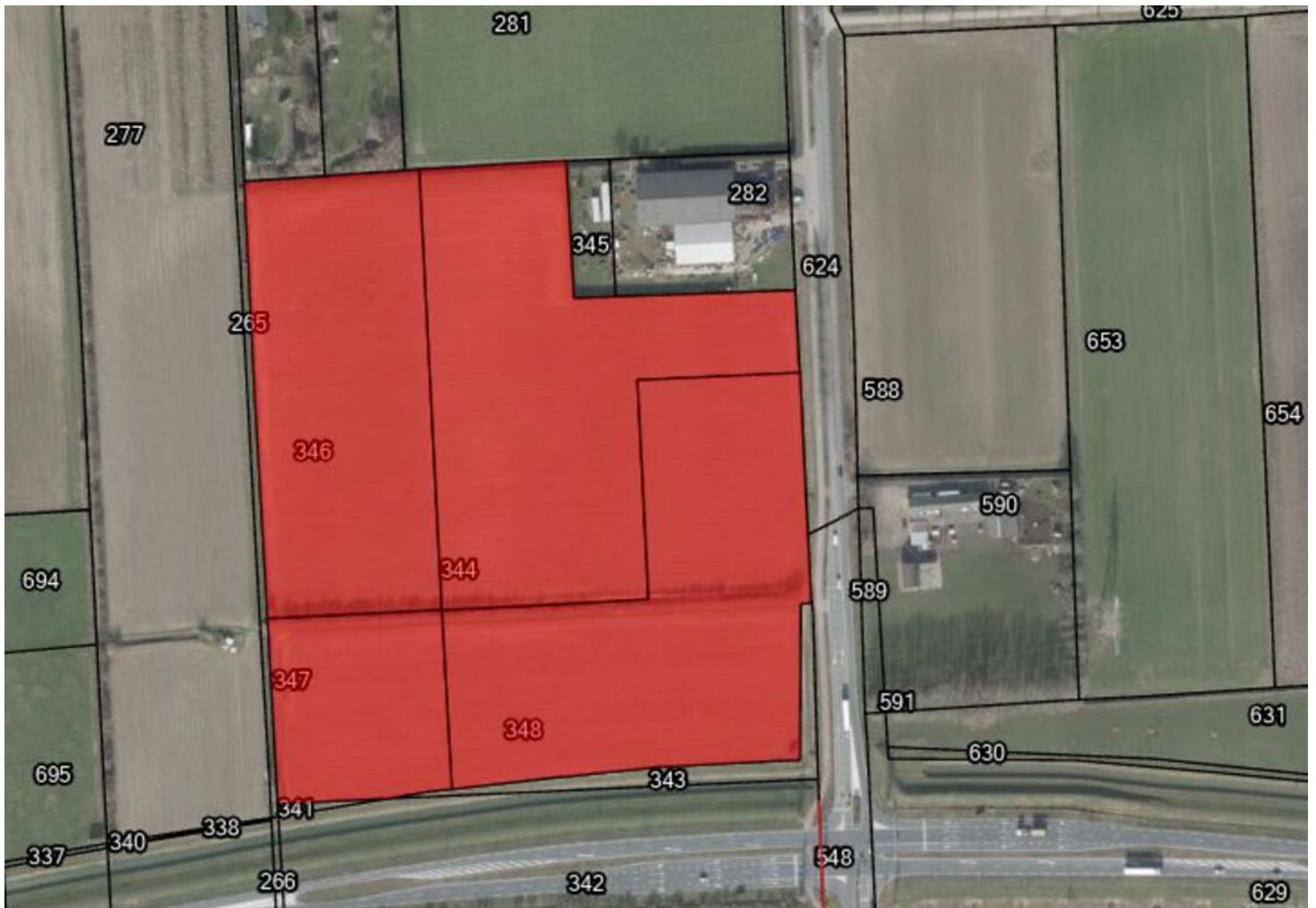
Over kavels 1 en 2 loopt een ondergrondse gasleiding en mag het gedeelte ter plaatse van het van het leidingtracé niet worden bebouwd.

Koopprijs

Zie de prijslijst voor de koopprijs per kavel.

De koopprijzen zijn exclusief b.t.w. en vrij op naam (notariskosten voor verkoper)

Bij kavels 1 en 2 is middels prijsdifferentiatie, rekening gehouden met de bebouwingsbeperking ter plaatse van het leidingtracé.













Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jade



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Wamel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 344</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024
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.

Omgevings-/bestemmingsplan



Functieaanduidingen - Bedrijven tot en met categorie 3.1



Functieaanduidingen - Verkoop punt motorbrandstoffen

Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Veesteeg 16, 6658KP Beneden-L- <

📍 164908, 431721

Deze coördinaten liggen in Perceel Wamel (WML00) N.348

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Wigenveld
Peperveld
Wigenveld

Veesteeg

164908, 431721

Beneden-Leeuwen, Bedrijventerrein

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig

Bouvlakken (1)
bouwvlak

Functieaanduidingen (1)
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 10

Maximum bouwhoogte: 10 meter

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Veesteeg 16, 6658KP Beneden-L- <

📍 164805, 431665

Deze coördinaten liggen in Perceel Wamel (WML00) N.347

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Wigenveld
Peperveld
Wigenveld

Veesteeg

164805, 431665

Beneden-Leeuwen, Bedrijventerrein

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig

Bouvlakken (1)
bouwvlak

Functieaanduidingen (1)
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 10

Maximum bouwhoogte: 10 meter

Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Veesteeg 16, 6658KP Beneden-L- <

164821, 431685

Deze coördinaten liggen in
Perceel Wamel (WML00) N 344

Toon documenten op gekozen locatie

Wigenveld

Maas en Waalweg

Veesteeg

Bedrijventerrein Veesteeg-Zuid

Bestemmingsplan
Gemeente West Maas en Waal
meer kenmerken
vastgesteld 25-04-2024 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Leiding - Gas >
- Bedrijventerrein >

Figuren (1)

- hartlijn leiding - gas

Funcctieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 3.2

Hartlijn leiding - Gas

2 Bestemmingsregels

✓ Artikel 3 Bedrijventerrein



✓ 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 t/m 3.1 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d. ten hoogste één verkooppunt van motorbrandstoffen zonder CNG, LNG, lpg of waterstof ter plekke van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' met de daarbij behorende:
 1. laadvoorzieningen voor elektrische motorvoertuigen;
 2. autowasserij;
 3. ondergeschikte detailhandel in weggebonden artikelen voortvloeiend uit en ondergeschikt aan het hoofdgebruik;
 4. ondergeschikte horeca.
- e. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. de uitoefening van een beroep aan huis in een bedrijfswoning, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m².

met de daarbij behorende:

- a. wegen en paden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. terreinen;
- f. evenementen, met dien verstande dat maximaal 4 evenementen per kalenderjaar zijn toegestaan met een duur per evenement van maximaal 7 dagen inclusief opbouwen en afbreken.

✓ 3.2 Bouwregels

✓ 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 8.500 m², met uitzondering van bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70%.

✓ 3.2.2 Gebouwen, geen woningen zijnde

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

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 m;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

✓ 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de maximale oppervlakte van een bedrijfswoning mag buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' 20% van de oppervlakte van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 m dan wel de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

✓ 3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen en carports, bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m;
- de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 m, tenzij de bestaande afstand tot de voorgevellijn kleiner is, dan geldt de bestaande afstand als minimale afstand;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 80 m²;

✓ 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- voor overkappingen, niet zijnde carports, geldt dat de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn is toegestaan;
 - in afwijking van het gestelde in lid b geldt voor een overkapping ten behoeve van een tankstation een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale oppervlakte van 600 m²;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

✓ 3.2.6 Carports

Voor het bouwen van carports, gelden de volgende bepalingen:

- de maximale bouwhoogte van een carport bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 20 m² bedraagt;
- de carport is tot maximaal 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevellijn toegestaan tot een maximum van 1 meter.

✓ 3.3 Afwijken van de bouwregels

✓ 3.3.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub c ten behoeve van het verhogen van de maximale bebouwingspercentage tot maximaal 80%, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- de verhoging van de maximale bebouwingspercentage niet leidt tot milieuhygiënische bezwaren;
- het stedenbouwkundig gezien wordt ingepast in de omgeving.

✓ 3.3.2 Oppervlakte bouwperceel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel tot maximaal 10.000 m² per bedrijf, met dien verstande dat aangetoond dient te zijn dat de vergroting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is.

✓ 3.4 Specifieke gebruiksregels

✓ 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. wonen, met uitzondering van wonen zoals expliciet toegestaan in 3.1;
- c. de oprichting en het gebruik van een hogepopulatieobject en/of kwetsbaar object binnen de contour voor het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ per jaar van een risicovol object;
- d. seksinrichtingen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

✓ 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik voor bedrijfsdoeleinden van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en -terreinen is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het als bijlage 3 bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan, ter plekke van de bestemming 'Groen' binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van het bedrijventerrein is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

✓ 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 3.5.1 Ander bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

✓ 3.5.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de bedrijfswoning of de daarbij behorende bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:

1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. buitenopslag niet is toegestaan;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
 - e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd:
 1. een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 2. een internetwinkel met opslag en verzending;
 - f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m²;
 - g. in de kern Beneden-Leeuwen kappers uitsluitend toegestaan zijn binnen een winkelconcentratiegebied.

✓ 3.5.3 BEVI-inrichtingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder a ten behoeve van het gebruik van de gronden voor een BEVI-inrichting of een risicobedrijf dat vergelijkbaar is met een BEVI-inrichting, met dien verstande dat:

- a. de plaatsgebonden risico-contour (10⁻⁶ contour) niet buiten het eigen bouwperceel is gelegen;
- b. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

✓ 3.5.4 Grootschalige en perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder c ten behoeve van het gebruik van gronden voor grootschalige en/of perifere detailhandelsvestigingen, met dien verstande dat:

- a. de detailhandelsstructuur niet duurzaam ontwricht wordt, waartoe bevoegd gezag in voorkomend geval kan verlangen dat terzake een ruimtelijke effectenstudie wordt verricht, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- b. er geen aantasting van een normale afwikkeling van het verkeer mag ontstaan;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- d. bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan branchering en/of assortimentering.

✓ 3.5.5 Internetwinkels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder c ten behoeve van het gebruik van gronden voor een internetwinkel met opslag, verzending, ophaalmogelijkheden en showroom, met dien verstande dat:

- a. de detailhandelsstructuur niet duurzaam ontwricht wordt, waartoe burgemeester en wethouders in voorkomend geval kunnen verlangen dat terzake een ruimtelijke effectenstudie wordt verricht, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;
- b. er geen aantasting van een normale afwikkeling van het verkeer mag ontstaan;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;

- d. de vloeroppervlakte van de showroom maximaal 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen.

✓ 3.5.6 Verkoop van CNG, LNG, lpg en/of waterstof

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub d ten aanzien van risicovolle inrichtingen en de verkoop van CNG, LNG, lpg en/of waterstof, met dien verstande dat:

- a. de plaatsgebonden risico-contour (10^{-6} contour) niet buiten het eigen bouwperceel ligt;
- b. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
- c. verkoop van CNG, LNG, lpg en/of waterstof uitsluitend plaatsvindt ter plekke van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen'.

2 Bestemmingsregels

✓ Artikel 6 Leiding - Gas



✓ 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook inclusief voorzieningen ten dienste van de gasleiding.

Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

✓ 6.2 Bouwregels

✓ 6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

✓ 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen.

✓ 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

✓ 6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

✓ 6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

✓ 6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. dieploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

✓ 6.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

✓ 6.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Disclaimer

Agrarisch en landelijk vastgoed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoopmakelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van eenieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

