

Te Koop **De Zandloper,** **Stevensbeek**

Woon/werk kavel op een landelijke locatie

Perceeloppervlakte : 734 m²
Vraagprijs : € 235.000,- kosten koper



Object

Op een landelijke locatie, nabij de doorgaande weg van Sint Anthonis naar Overloon gelegen woon/werkkavel. Binnen het vigerende bestemmingsplan “Ondernemerspark Kloosterstraat” rust er een gemengde bestemming op het perceel. Hierdoor zijn er ruime mogelijkheden voor het combineren van wonen met werken. Binnen het bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 toegestaan.

Omgeving

Midden in de peel gelegen is het kerkdorp Stevensbeek. In het dorp is een klein aanbod aan lokale middenstand gevestigd, alsmede een school voor voortgezet onderwijs. In de nabije omgeving van de kavel is AN Auto en Autoservice Stevensbeek gevestigd. Doordat de kavel aan de rand van het dorp gelegen is, heeft de kavel aan de zuid-oostzijde een vrij uitzicht over de landerijen.

Bereikbaarheid

Middels de Stevensbeekseweg is het grotere Sint Anthonis eenvoudig te bereiken en via de N272 is ook de A73 snel te bereiken. De busverbinding Boxmeer – Venray passeert Stevensbeek, op slechts vijf loopminuten is een opstapplaats voor het streekvervoer gelegen.

Plaatselijk bekend

De Zandloper, ongenummerd
5844 AN Stevensbeek

Kadastraal bekend

gemeente : Oploo
sectie : M
nummer : 744
grootte : ca. 734 m²
bron : Kadaster Eindhoven

Bestemmingsplan

“Ondernemerspark Kloosterstraat” met identificatienummer

NL.IMRO.1702.6BPondpKloosterstr-VA01 van de gemeente Sint Anthonis.

Binnen het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om wonen en werken te combineren. Het perceel mag tot 70 % bebouwd worden. Van dit bouwvlak moet 50% van de bebouwing een niet woonfunctie hebben en 15% moet een groene bestemming hebben. De maximum bouwhoogte bedraagt 10 mtr en de maximum goothoogte bedraagt 7 mtr.

Voor meer details over het bestemmingsplan verwijzen wij naar de bijlage van deze brochure of www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vraagprijs

€ 235.000,- kosten koper

Aanvaarding

In overleg.

Voor nadere informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Bernheze makelaars & adviseurs | Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-24 38 18 |
www.bernheze.nl

Rob Habraken & Kayla Leenders

Schrijf u kosteloos in voor onze zoekservice op www.bernheze.nl,
u bent dan altijd op de hoogte van het nieuwste aanbod.

Volg ons



Noot

- Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Deze informatie is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.
- Wij behouden ons het recht voor dat eigenaar toestemming moet verlenen voor dat er sprake kan zijn van een overeenkomst.
- Toelichtingsclausule NEN2580
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*.

Fotobijlage



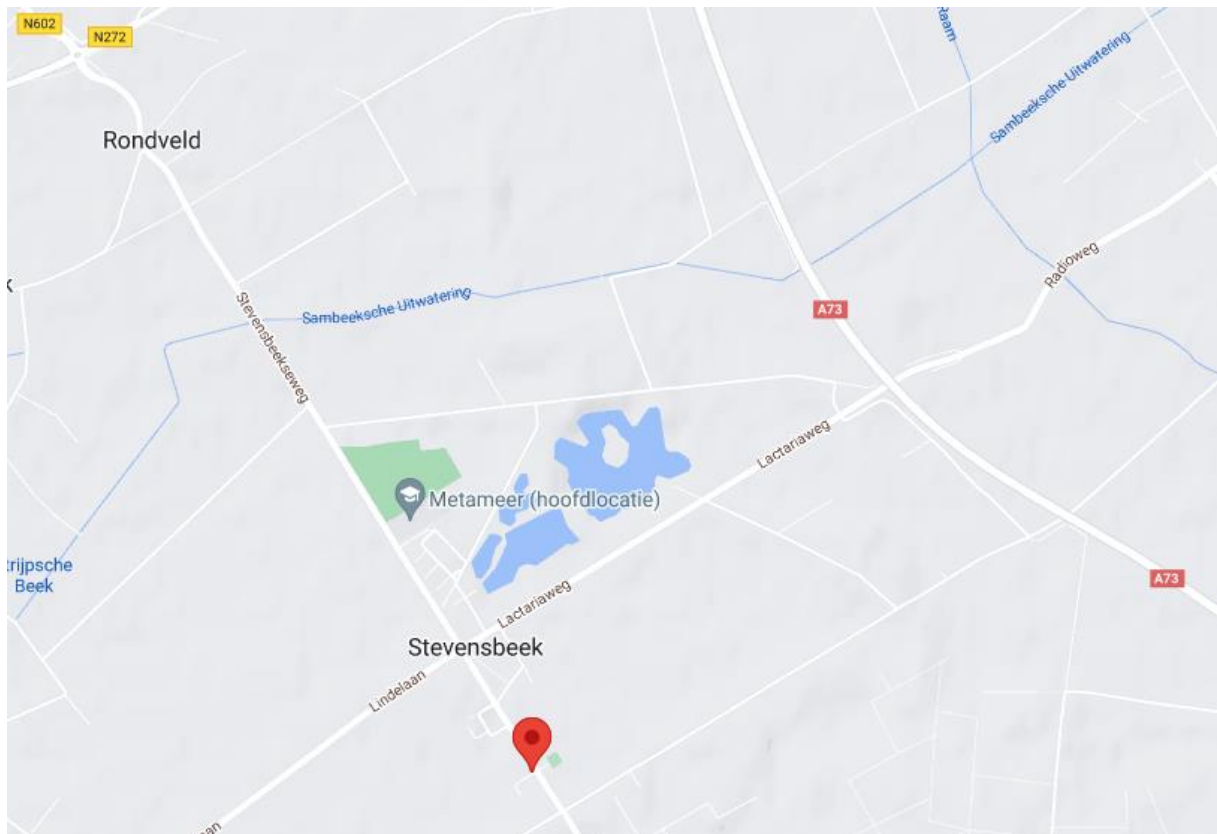
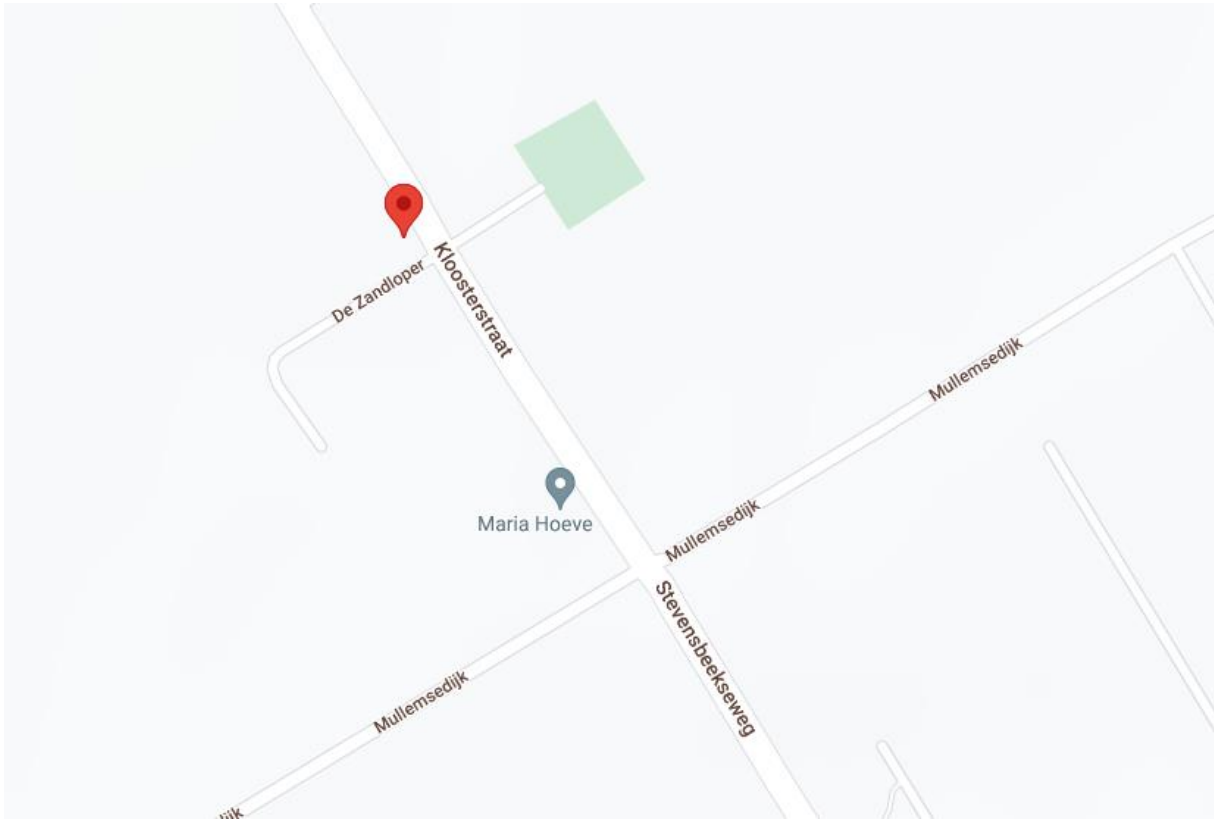








Plattegrond omgeving




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Zandloper



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oploo Sectie M Perceel 744</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Bestemmingsplangegevens



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - Kloosterstraat 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Kloosterstraat 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de in bij deze regels opgenomen bijlage [Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten](#);
- dienstverlening;

- kantoor;
- maatschappelijke voorzieningen;

met een maximale grootte van het bouwperceel van 1.000 m² en waarbij minimaal 50% gebruikt wordt voor de niet-woonfunctie en waarbij minimaal 15% van het bouwperceel een groene inrichting heeft, en met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede artikel [13.1](#)), groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- indien in aanvulling op bovenstaande maatvoeringsaanduidingen nog een maatvoeringsaanduiding is opgenomen geldt ook het bepaalde ter plaatse van die maatvoeringsaanduiding;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt bij:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m en erachter maximaal 6 m.

3.2.3 Bedrijfswoning, bepalingen omtrent hoofdgebouwen

Bij het bouwen van de bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak tot maximaal 700 m³;
- b. gebouwd in één bouwvolume met het bedrijfsgebouw;
- c. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is aan beide zijden minimaal 3 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.4 Bedrijfswoning, bepalingen omtrent aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bij de bedrijfswoning mogen aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd tot een maximaal oppervlakte van 50 m². Voor die aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen die niet inpandig worden gebouwd, of worden herbouwd, in een van de gebouwen als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte;
 1. maximaal 3 m met dien verstande dat;
 2. bij het uitbouwen van / aanbouwen aan een hoofdgebouw de goothoogte in elk geval ook net zo hoog mag zijn als de hoogte van de eerste bouwlaag + 25 cm;
- c. bouwhoogte maximaal 5,5 m met dien verstande dat:
 1. tot 1 m uit de perceelsgrens de maximale bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt, en
 2. tot 2 m uit de perceelsgrens de maximale bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- d. minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 1. aanbouwen (zoals erkers) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits de:
 - bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 2. aanbouwen in de vorm van een erker ook voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd als ook buiten het bouwvlak mits:
 - ligging vóór de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt;
 - ligging uit de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 - breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
 3. overkappingen (zoals carports) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het realiseren van een niet - inpandige bedrijfswoning.

3.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. De in artikel 3.1 genoemde bestemmingen indien de erfbeplanting niet binnen 1 jaar na ingebruikname is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden, overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 van deze regels;
- b. De in artikel 3.1 genoemde bestemmingen indien de waterhuishoudkundige voorzieningen niet binnen 1 jaar na ingebruikname zijn gerealiseerd, onderhouden en duurzaam in stand worden gehouden, conform de in bijlage 6 van de toelichting aangegeven vereisten;
- c. De in artikel 3.1 genoemde woonfunctie indien het bijbehorende bedrijfsgedeelte niet gerealiseerd en in gebruik genomen is;
- d. risicovolle bedrijven zoals bedrijven die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven;
- e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- f. inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- g. buitenopslag aan een openbaar zichtbare zijde van het bedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 3.5.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad waarbij het milieueffect van het beoogde bedrijf nadrukkelijk wordt meegewogen en waarbij bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten mede betrokken wordt;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. het weiden van dieren;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair en ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen, water, evenementen en voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede artikel 13.1) en tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen voor het openbare nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m² en tot maximaal 4 m hoog;
- b. overige gebouwen:
 1. gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
 4. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
 5. indien in aanvulling op bovenstaande maatvoeringsaanduidingen nog een maatvoeringsaanduiding is opgenomen geldt ook het bepaalde ter plaatse van die maatvoeringsaanduiding.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. maximaal 8 m voor speelvoorzieningen;
- b. maximaal 10 m voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. maximaal 6 m voor overige bouwwerken.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de afwikkeling van het verkeer met bijhorende verblijfsruimte;
- b. wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen zoals jongeren, evenementen en straatmeubilair;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede artikel 13.1), groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen voor het openbare nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m² en tot maximaal 4 m hoog;
- b. overige gebouwen:
 1. gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;

4. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
5. indien in aanvulling op bovenstaande maatvoeringsaanduidingen nog een maatvoeringsaanduiding is opgenomen geldt ook het bepaalde ter plaatse van die maatvoeringsaanduiding.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. maximaal 8 m voor speelvoorzieningen;
- b. maximaal 10 m voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. maximaal 6 m voor overige bouwwerken.

Artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterlopen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming bedraagt maximaal 3m.

6.2.2 Bouwverbod

In afwijking van (mogelijk) toegelaten gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, in een of meerdere andere bestemmingen als opgenomen in deze regels, is het verboden deze te bouwen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Opheffen bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bouwverbod uit artikel 6.2.2 voor het realiseren van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts mits:

- a. de bouwregels uit de desbetreffende bestemming in acht worden genomen;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de Waterloop;
- c. de volgende bepalingen in acht worden genomen:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
 4. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Voor de gronden als bedoeld in artikel 6.1 is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig voor het verrichten van een bodemingreep.

6.4.2 Vergunningverlening

De vergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt verleend als is gebleken dat de bodemingreep geen directe of indirecte gevolgen heeft welke niet leidt tot een verstoring van het belang van de waterloop dan wel dat deze verstoring redelijk is in relatie tot het belang van de bodemingreep en dat het belang van de waterloop daarbij voldoende is gewaarborgd.

6.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.2 kan slechts mits:

- a. de regels uit de desbetreffende bestemming in acht worden genomen;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de Waterloop;
- c. de volgende bepalingen in acht worden genomen:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
 4. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- de ruimte tussen bouwwerken.

8.2 Kapvorm

Hoofdgebouwen moeten zijn voorzien van een kap tenzij via een regeling in hoofdstuk 2 en / of de plankaart anders is bepaald. Indien de bepalingen op de plankaart omtrent goot- en bouwhoogte gelijke maten geven is in elk geval ook een plat dak toegestaan.

8.2.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het realiseren van een andere kap.

8.2.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 8.2.1 kan slechts mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

8.3 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 5 m onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. De gegeven bestemmingsomschrijving blijft onverminderd van kracht.

8.4 Bestaande afmetingen, afstanden, oppervlaktes en percentages

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de regels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, percentage en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.5 Ontbreken maatvoeringsaanduidingen

In die gevallen dat op de verbeelding een noodzakelijke maatvoeringsaanduiding ontbreekt gelden de maatvoeringen van de bestaande bouwwerken, voor zover deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan waarbij voor het bebouwingspercentage geldt dat dit met 10% mag toenemen ten opzichte van de aanwezige bebouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning zoals aanwezig op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig mogen zijn;
- het realiseren van nieuwe woningen tenzij dat in de planregels in hoofdstuk 2 nadrukkelijk is toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de regels

10.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels ten behoeve van:

- de in het plan genoemde goothoogten en afstanden tot de perceelsgrens, waarbij een overschrijding van maximaal 10% is toegestaan;
- de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeven van plaatselijke verhogingen zoals

luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits:

1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de toegestane bouwhoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden;
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, dan wel de situering van ontsluitingen of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;

10.1.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen.

11.2 Uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- d. dat het wijzigingsplan past in een goede waterhuishouding;
- e. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma indien het gaat om woningbouw;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld;
- h. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

12.2 Procedure voor nadere eis

Op de voorbereiding van een besluit tot nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

13.1.1 Wonen

Voor wat betreft de functie wonen moet per nieuwe woning ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Per woning is hiervoor minimaal 1,8 parkeerplaatsen te realiseren, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein bij vrijstaande en twee-aaneen woningen.

13.1.2 Niet-wonen

Voor wat betreft functies anders dan wonen moet, indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein, overeenkomstig de in de publicatie 182 "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering (CROW, 2008)" opgenomen normen.

13.1.3 Parkeren

De in artikel 13.1.1 en artikel 13.1.2 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;

b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 6 m bedragen.

13.1.4 Laden en lossen

Indien het gebruik of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, overeenkomstig de publicatie 720 "ASVV - Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW, 2004) opgenomen normen.

13.1.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 13.1.1, artikel 13.1.2, artikel 13.1.3 en artikel 13.1.4 indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en / of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijk-functionele structuur te waarborgen.

13.1.6 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1, artikel 13.1.2, artikel 13.1.3 en artikel 13.1.4:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

3. Het eerste lid onder artikel 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 14.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

4. Het eerste lid onder artikel 14.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ondernemerspark Kloosterstraat.

Algemene informatie behorende bij de objectinformatie

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft u als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en 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 voor het gebruik dat hij van het object zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen.

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak kunnen beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

Indien het object gebouwd is in de periode van 1965- 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien het object gebouwd is in de periode tussen 1963- 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1983 nagenoeg verboden.