

TE KOOP



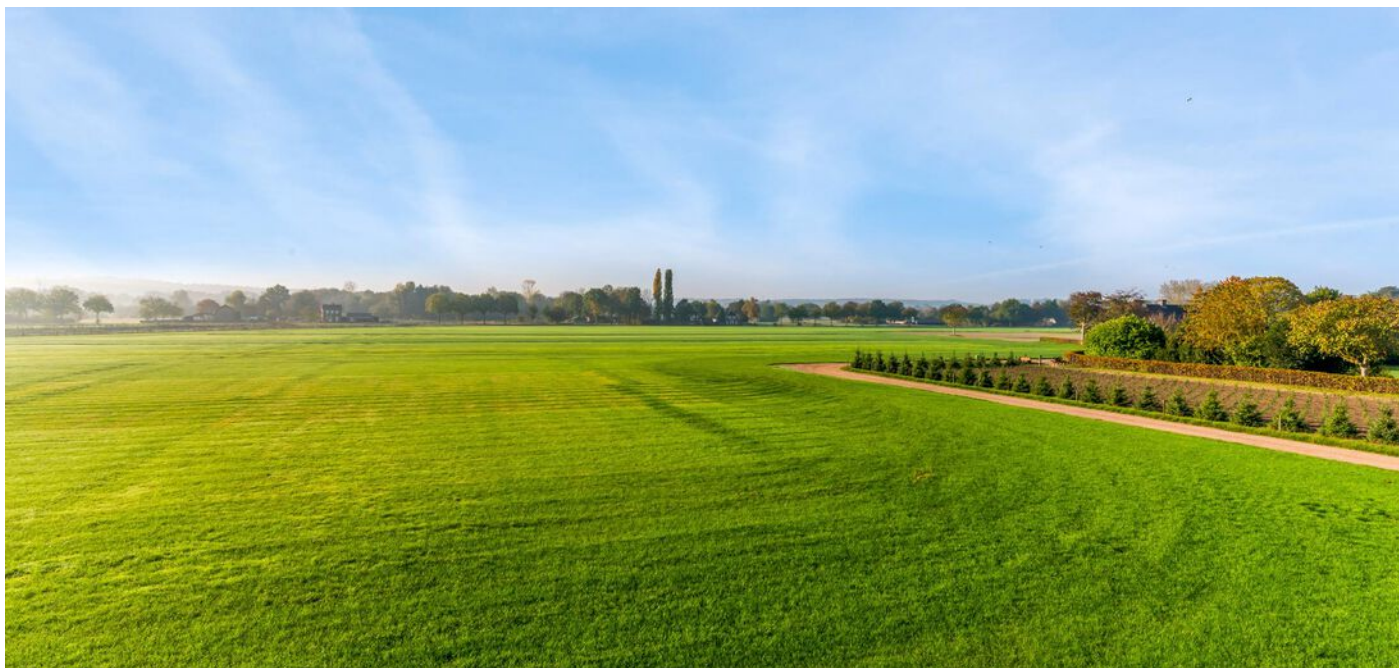
Lage Horst ong., Groesbeek

Koopsom vanaf € 585.000,-- v.o.n.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Perceeloppervlakte

Kavel 1
10.081 m²

Kavel 2
17.757 m²

Kavel 3
18.586 m²

> Omschrijving

Deze in een landelijke woonomgeving gelegen bouwkavels zijn uniek qua ligging en grootte. De percelen hebben een perceeloppervlakte van maar liefst ca. 10.081 m², ca. 17.757 m² + ca. 18.586 m², en zijn op enkele minuten loopafstand gelegen van de natuurgebieden "De Bruuk" en "Het Reichswald" waar u kunt genieten van de rust, ruimte en de natuur. Groesbeek met alle voorzieningen, zoals een gezellig winkelcentrum, basisschool etc. is op 5 autominuten gelegen en Nijmegen is binnen ca. 15 autominuten bereikbaar.

Kavel 1:

De koopsom is € 585.000,- v.o.n.
De kavel is ca. 10.081m² groot.

Kavel 2:

De koopsom is € 655.000,- v.o.n.
De kavel is ca. 17.757 m² groot.

Kavel 3:

De koopsom is € 665.000,- v.o.n.
De kavel is ca. 18.586 m² groot.

Diverse gegevens:

Zie www.ruimtelijkeplannen.nl voor het bestemmingsplan. Het uitvoeren en duurzaam instandhouden van een landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen (artikel 5.1.1.c zie ook bijlage 2 van de regels).

Ter plaatse van het plangebied dient binnen 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouwwoningen de aanplant van de hagen en bomen te zijn gerealiseerd.

De bestaande onverharde weg vanaf de Lage Horst is enkel per fiets of te voet toegankelijk. Er komt, vanaf de Ashorst, een nieuwe onverharde toegangsweg naar de percelen en bestaande woning.







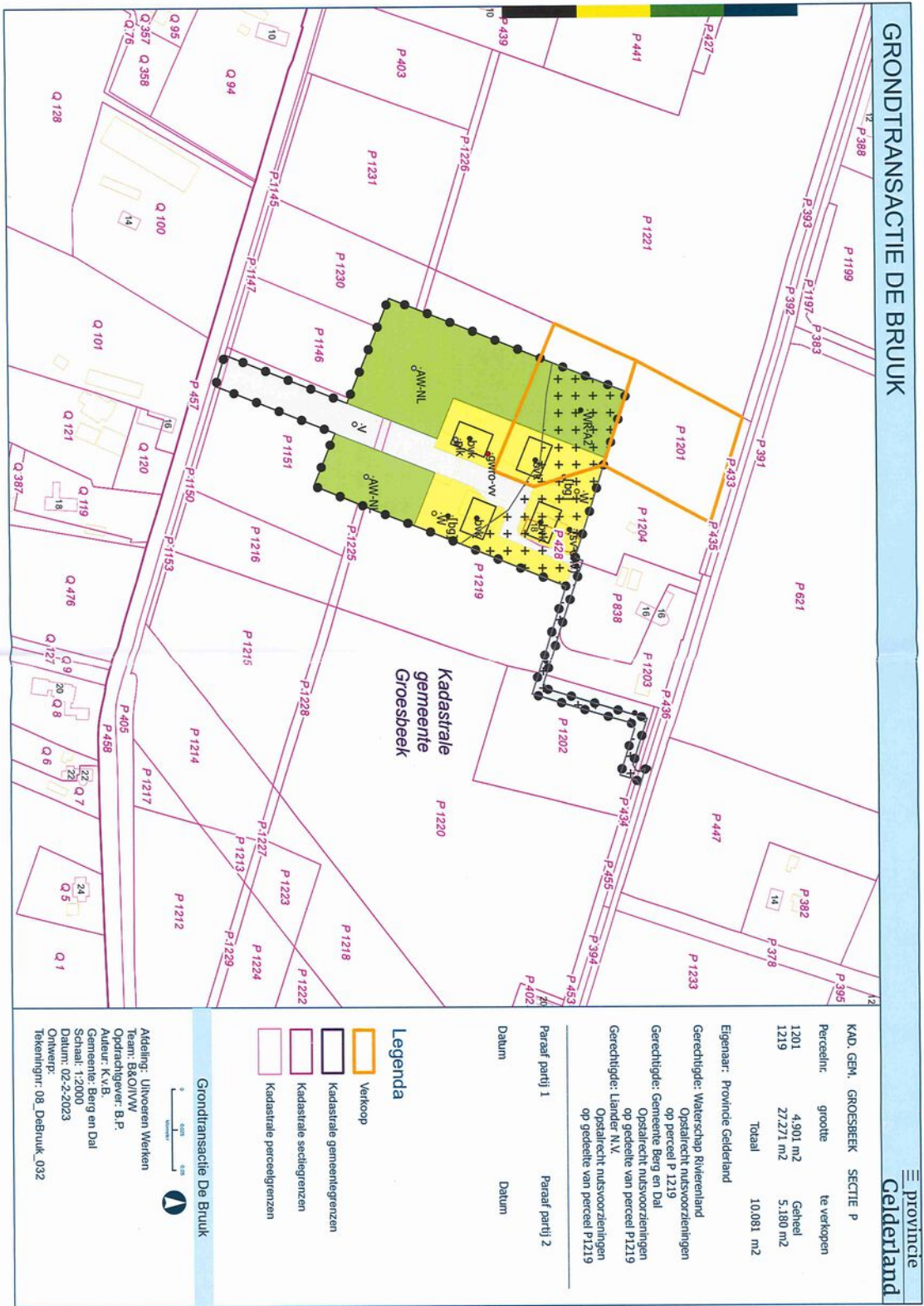






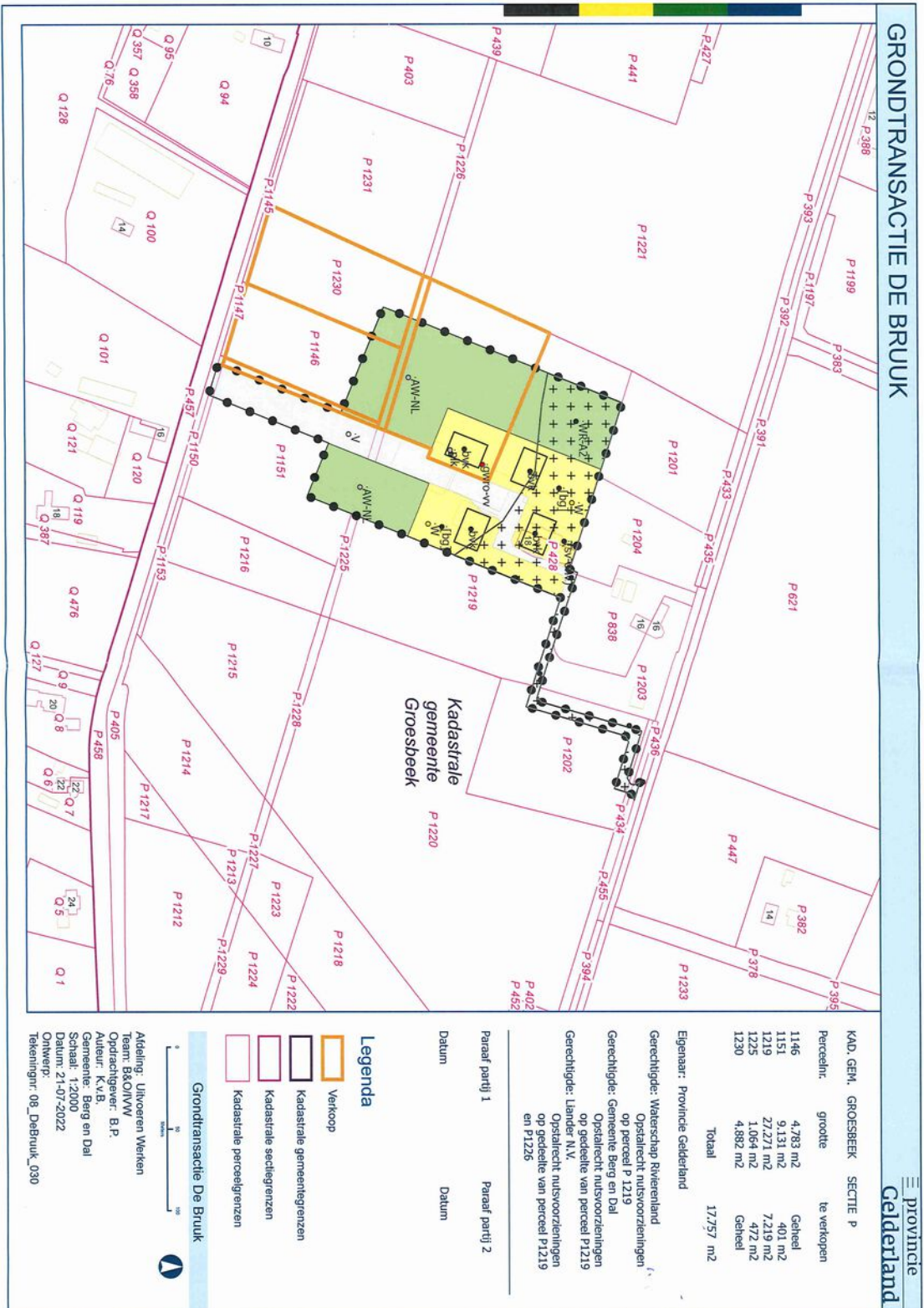
Plattegrond

Kavel 1



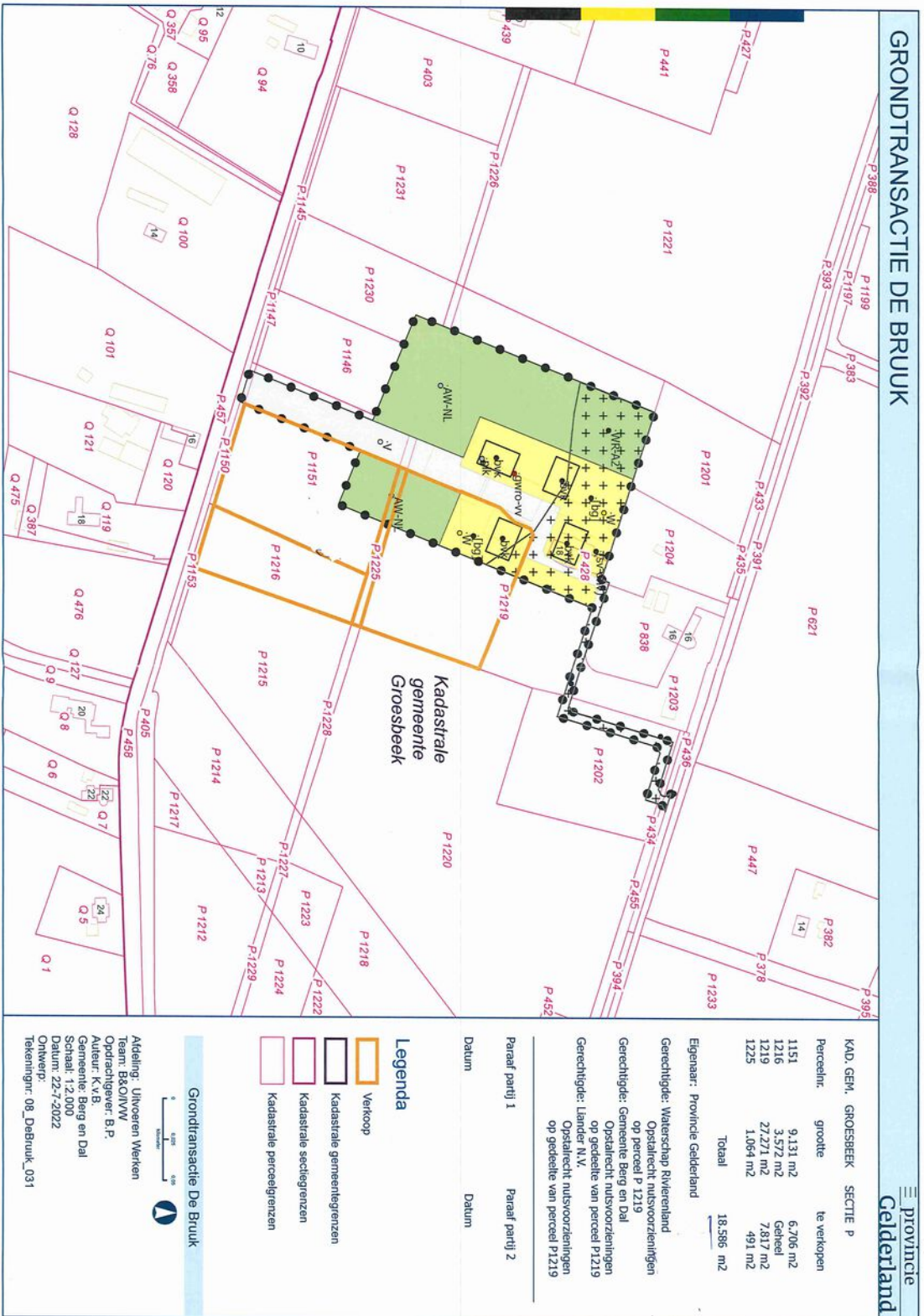
Plattegrond

Kavel 2



➤ Plattegrond

Kavel 3



> Plankaart



> Bestemming

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. burgerwoningen;
- b. beroep of dienstverlening aan huis;
- c. een bed&breakfast;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

5.1.1 Nadere detaillering van de doeleinden

a Parkeernorm

Per woning dienen op eigen terrein 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

b Voorwaardelijke verplichting sloop

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting' dient voor afgifte van een omgevingsvergunning voor bouw van een nieuwe woning binnen de aanduiding 'bouwvlak' voldaan te zijn aan de sloopverplichting voor alle verharding en bebouwing (m.u.v. de bedrijfswoning) zoals weergegeven in [Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting sloop](#).

c Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende bijgebouwen uitsluitend toegestaan indien en voorzover de landschappelijke inpassing, conform de in de [Bijlage 2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing](#) weergegeven landschappelijke inrichting, wordt gerealiseerd binnen 12 maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe woningen en vervolgens in stand worden gehouden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één.
- b. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud.
- d. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter. Indien de bestaande hoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte;
- e. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter. Indien de bestaande hoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte;
- f. De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 25°;

> Bestemming

- g. Kelders en souterrains zijn toegestaan onder het hoofdgebouw, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. De kelder mag niet dienen als verblijfsruimte.
 - 2. De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
- h. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen enkel worden opgericht binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer bedragen dan 80 m². Indien de bestaande oppervlakte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als de maximum toegestane oppervlakte;
- c. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 m. Indien de bestaande hoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte;
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,5 m. Indien de bestaande hoogte reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande hoogte als de maximum toegestane hoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Herbouw woning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [5.2.1](#) onder b voor herbouw op een ander locatie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b. De herbouw dient noodzakelijk te zijn op grond van wet- en regelgeving of indien dit leidt tot een landschappelijke, stedenbouwkundige, of milieuhygiënische verbetering.

> Bestemming

- c. De herbouw mag geen aantasting veroorzaken van omliggende natuur-, landschaps-, cultuurhistorische of hydrologische waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Bed&Breakfast

Binnen deze bestemming is een Bed&Breakfast voorziening bij woningen toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De woonfunctie als hoofdfunctie blijft behouden.
- b. Bed&Breakfast voorzieningen zijn toegestaan binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.
- c. Het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning.
- d. De totale oppervlakte aan logeereenheden mag niet meer bedragen dan 70 m².
- e. De voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.
- g. Het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

5.4.2 Beroep of dienstverlening aan huis

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van beroep of dienstverlening aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor het beroep of dienstverlening aan huis, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit niet meer mag bedragen dan 40%;
- b. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- d. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B of C inrichting worden aangemerkt, zijn niet toegestaan;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;

> Plattegrond



> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling 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 woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl



Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Heeft u

INTERESSE?

Neem gerust contact met ons op!

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

