

# TE KOOP



## Heidestraat 3 a, Ven-Zelderheide

Vraagprijs € 259.000,-- k.k.

*Bekend in de regio!*

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







## > Kenmerken

Perceeloppervlakte  
**1265 m<sup>2</sup>**

## > Omschrijving

Deze bouwkaavel met bouwtekeningen en een bouwvergunning ligt op een unieke locatie, aan de rand van de bebouwde kom, met een panoramisch uitzicht over de landerijen, waardoor je kunt genieten van rust, ruimte en privacy.

Natuurlijkhebbers zullen zich hier thuis voelen, met het prachtige natuurgebied "Het Reichswald" binnen handbereik. Ontdek de schoonheid van de natuur op een steenworp afstand van je nieuwe thuis.

Voor wie behoefte heeft aan voorzieningen en een bruisend stadsleven, ligt Nijmegen op slechts 20 minuten rijden met de auto. Hier vind je winkels, restaurants, culturele evenementen en nog veel meer.

Elektra- en wateraansluiting zijn aanwezig.











**BUITEN  
STATE**

makelaars

Dit is een  
**Buitenstate**

[Buitenstate.nl](https://Buitenstate.nl)




# > Kadaster

## Heidestraat 3 a

Kadastrale kaart Uw referentie: Gennepe



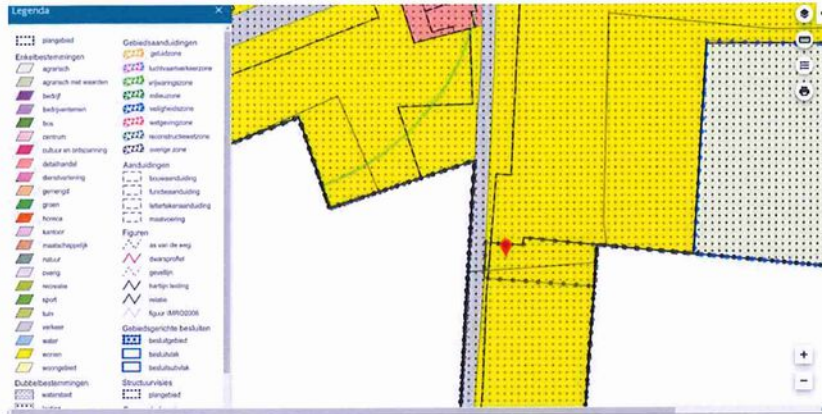
0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente: Ottersum Sectie: E Perceel: 3642</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>	
---	--	---



# > Plattegrond

## Bestemmingsplan



### Artikel 15 Wonen

Plan: Ven-Zelderheide  
Status: onherroepelijk  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-id: NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-OH01

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:

'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen;

'twee-aan-een' twee-aan-een gebouwde woningen;

'vrijstaand' vrijstaande woningen;

- b. nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat maximaal het aangegeven aantal per bouwvlak gerealiseerd mag worden;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens een ontmoetingsruimte voor ouderen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – molen' een molen op de verdieping, met dien verstande dat wonen uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – restauratie- en reparatiebedrijf' een restauratie- en reparatiebedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

#### 15.2 Bouwregels

##### 15.2.1 Bestaande woningen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:

'vrijstaand' aan twee zijden minimaal 2,5 m;

'twee-aan-een' aan één zijde minimaal 2,5 m;

'aaneengebouwd' aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m;

- c. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwgrens tot de achterste bouwperceelsgrens minimaal 25 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m mag bedragen.

##### 15.2.2 Nieuwe woningen

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag maximaal het aangegeven aantal wooneenheden in de vorm van vrijstaande woningen gebouwd worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' mag maximaal het aangegeven aantal wooneenheden in de vorm van twee-aan-een gebouwde woningen gebouwd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag maximaal het aangegeven aantal wooneenheden aaneengebouwd worden;
- d. de breedte van het bouwperceel bedraagt per woning, indien:
1. een vrijstaande woning wordt gebouwd, ten minste 11 m;
  2. woningen aan elkaar worden gebouwd, ten minste 8,5 m;
  3. meer dan 2 woningen aan elkaar worden gebouwd, ten minste 5 m;
- e. de woningen worden uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, danwel tot maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- f. de breedte bedraagt per woning:

1. ten minste 6 m, indien vrijstaand of 2 woningen aan elkaar worden gebouwd;
2. ten minste 5 m indien meer dan 2 woningen aan elkaar worden gebouwd;
- g. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen, met uitzondering van de percelen waarvan de afstand tussen de voorste bouwgrens en de achterperceelsgrens ten minste 25 m bedraagt, in welk geval de diepte maximaal 15 m mag bedragen;
- h. in afwijking van het gestelde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een maximale diepte van het hoofdgebouw van 12,20 m toegestaan;
- i. de woning wordt over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 60° bedraagt;
- j. de zijgevel wordt tenminste 2,5 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
- k. voor het overige gelden de regels zoals gesteld in het vervolg van dit artikel.

### 15.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- b. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

### 15.2.4 Aanvulling

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 15.2.1, 15.2.2 en 15.2.3 voldoen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

	Hoofdgebouw	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
max. goothoogte	6 m	3,3 m
max. bouwhoogte	10 m	5 m
min. inhoud	250 m <sup>3</sup>	n.v.t.
min. breedte	6 m (behoudens anders bepaald in 15.2.1)	n.v.t.
max. oppervlakte	n.v.t.	70 m <sup>2</sup>
max. bebouwingspercentage van de bij de woning behorende tot 'Wonen' bestemde gronden	n.v.t.	40%

### 15.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

## 15.3 Afwijking van de bouwregels

### 15.3.1 Verkleinen afstand tot voorgevel

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 15.2.3 onder b voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het toestaan van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot aan de voorste bouwperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen vóór maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
4. het bepaalde in artikel 15.3.2 van toepassing is.



### 15.3.2 Voorwaarden

Vergunning als bedoeld in artikel 15.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 15.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
  2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- b. Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van de in artikel 15.1 onder c bedoelde aan huis verbonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt;
  2. maximaal 35 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan/ en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

### 15.5 Afwijking van de gebruiksregels

#### 15.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 15.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

1. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt;
2. maximaal 35 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan/ en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

#### 15.5.2 Bed & breakfast

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 15.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
3. de voorziening uit maximaal 10 bedden bestaat;
4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### 15.5.3 Inwoning

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 15.1 voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van inwoning, uitsluitend in verband met mantelzorg, mits het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

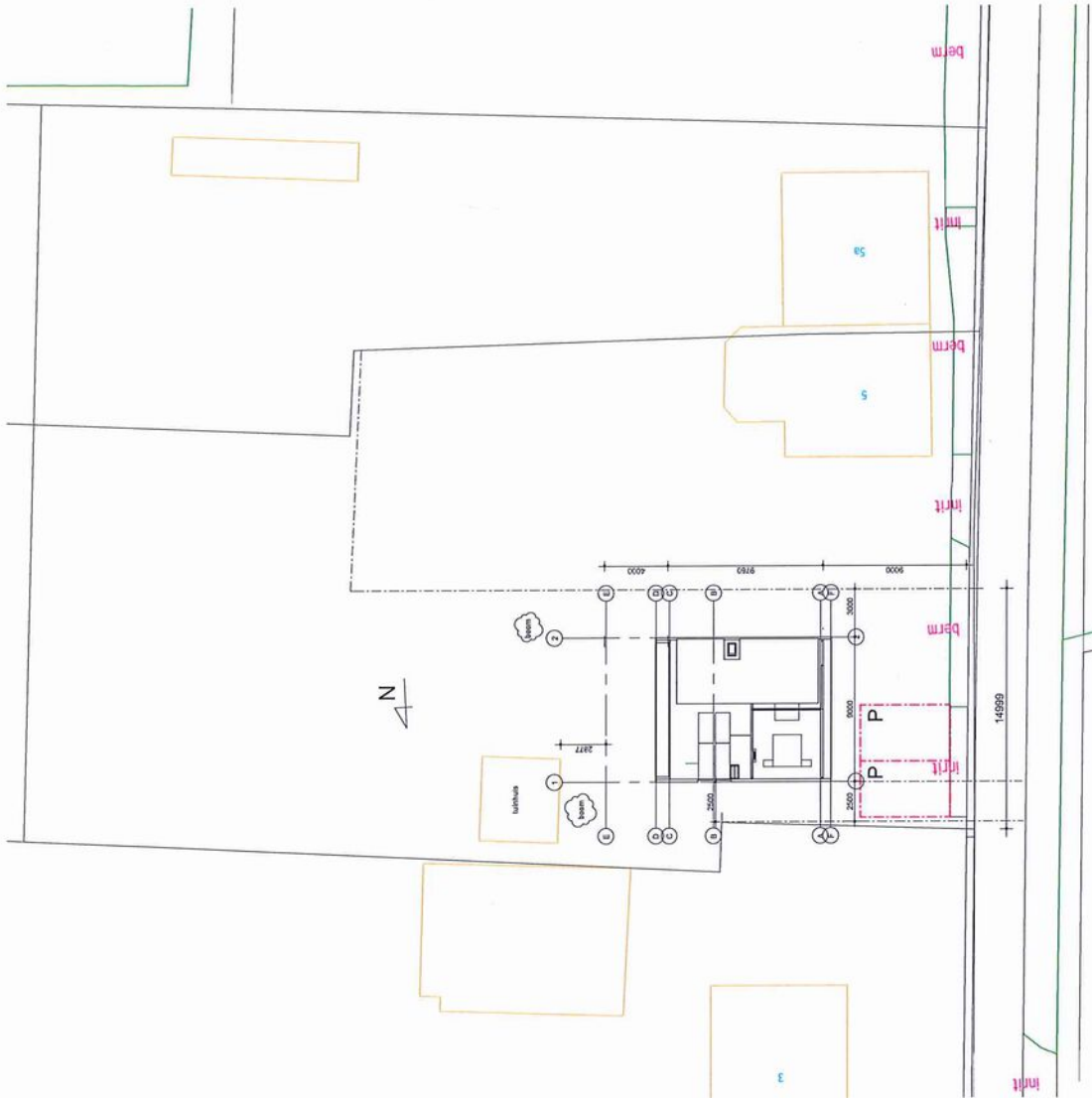
#### 15.5.4 Voorwaarden


Vergunning als bedoeld in artikel 15.5.1, 15.5.2 en 15.5.3 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.








  
 shorende bij besluit van de  
 Edeling, Omgeving, cluster Uitvoering,  
 namens burgemeester en wethouders  
 van de gemeente Genneep  
 nummer 2022-1272  
 datum 13 juni 2023  
 Janca Smithuis

230426	Rechts bezit		
230416	Aanpassen ontwerp		
230111	Aanvulling parkeersprijken		
221002	Omgevingsvergunning	Checker	
Datum	Omschrijving	IGL	IGL

<b>Project</b>	Nieuwbouw schuurwoning m.e.v. van Duerzen	Schaal	Fermaat
<b>Onderdeel</b>		1:200	A2
<b>Situatie</b>		Projectnummer	04
<b>Opdrachtgever</b>	m.e.v. van Duerzen Hedestraat 5 6509 EC Ven-Zielewilde	Tekeningnummer	DO-01

## > 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

