

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



OPLOO | Gemertseweg 19 (bouwgrond) vraagprijs € 650.000 k.k.

Omschrijving

Prachtig perceel BOUWGROND met aangrenzende weiland op mooie locatie.

Deze royale kavel biedt de mogelijkheid om uw droomhuis te bouwen op een fantastische landelijke locatie met toch alle voorzieningen in de directe omgeving. Het betreft een zeer royaal perceel van maar liefst 16.690 m². Het bouwblok is groot ca 4.500 m². De aanwezige opstallen dienen nog gesloopt te worden. Het perceel is mooi gelegen aan de rand van Oploo en Sint Anthonis nabij mooie natuurgebieden en ruiterspaden. De A 73 bevindt zich op enkele autominuten. Nijmegen - Venlo bereikbaar binnen ca 25 autominuten. Via de provinciale weg zijn Eindhoven en Den Bosch bereikbaar op ca 40 autominuten

Op deze fraaie kavel mag één vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd worden en de tuin heeft een parkachtige indeling volgens het landschappelijk inpassingsplan. Het bouwvlak is circa 50 m¹ x 90 m¹, de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ zijn en de totale bebouwingsoppervlakte maar liefst 500 m². De realisatie van een riant bijgebouw (bijvoorbeeld paardenstallen) behoort tot de mogelijkheden. Ook een paardenrijbak van 1200 m² behoort tot de mogelijkheden. Er is recentelijk een omgevingsvergunning verleend voor een fraai vrijstaand landhuis met bijgebouw met diverse paardenstallen. Maar uiteraard kunt u ook uw eigen architect in de arm nemen.

Neem voor meer informatie contact op met de verkoopmakelaar: info@smedema.nl







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 20 40 60 80 100m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oploo
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	I
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	355
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 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.





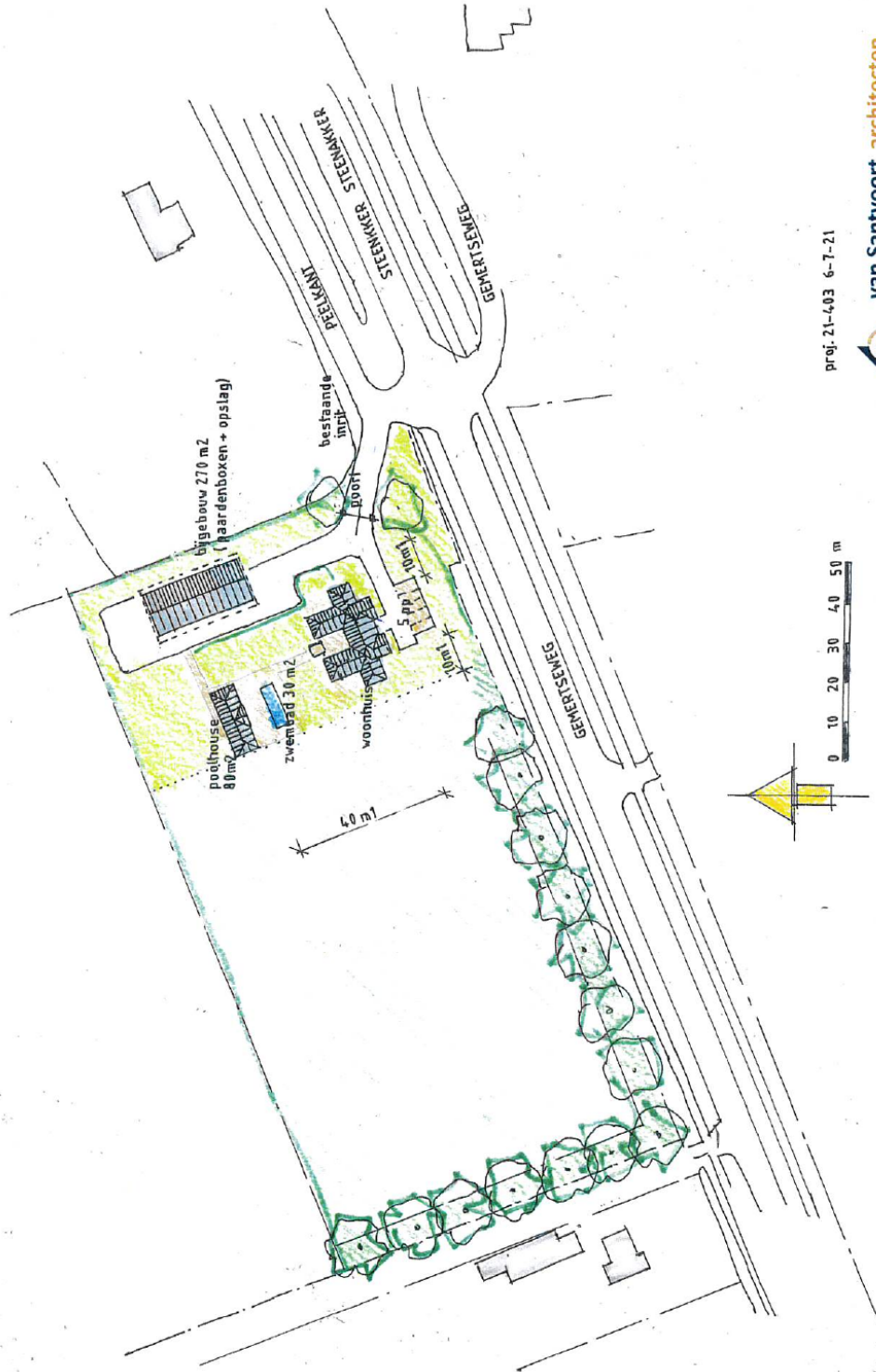








Situatie bouwplan



proj. 21-403 6-7-21



van Santvoort architecten

Berg 2
5671 CC
Nuenen

t. 040-2833708
info@santvoortarchitecten.nl
www.santvoortarchitecten.nl

BNA

Bestemmingsplan



Buitengebied Oploo, Gemertseweg 19
Bestemmingsplan Gemeente Land van Cuijk
meer kenmerken ▾
vastgesteld 23-08-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd
Overig

Bestemmingsvlakken (1)
 Wonen >

Bouwaanduidingen (1)
 specifieke bouwaanduiding - dove gevel

Funcieaanduidingen (1)
 specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting

Gebiedsaanduidingen (1)
 overige zone - groenblauwe mantel >

Maatvoeringen (1)
 maximum bebouwd oppervlak (m²): 500

Versie: 1.83.1
186730, 402036 (RD)

Omgevingsplan

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. bestaande legale mantelzorgvoorzieningen;
- c. bestaande legale ondergeschikte nevenactiviteiten;
- d. bestaande legale aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- h. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Woning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. de voorgevel van de woning wordt gebouwd in de op de verbeelding als zodanig aangegeven voorgevelrooilijn;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³;
- d. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 9 meter;
- f. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' maximaal het aangegeven bebouwd oppervlak;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 meter;
- i. de dakhelling dient te worden afgestemd op de dakhelling van het hoofdgebouw, dan wel dient er sprake te zijn van een plat dak;
- j. woningen en bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd tot op de bouwvlakgrens, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen;

- k. in afwijking van het bepaalde onder i kunnen woningen en bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste bouwvlakgrens worden gebouwd, mits de afstand tot de perceelsgrens van derden minimaal 5 meter bedraagt;
- l. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 3 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- m. de afstand tussen de voorgevel van de woning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 40 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de zijgevel van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en (het verlengde van) de zijgevel van de woning maximaal 10 meter bedraagt;
- n. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’ dienen alle gevels, inclusief de kap, die zijn gericht naar de aanduiding ‘gevellijn’ als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden, voor zover de geluidsbelasting op de betreffende gevel hoger is dan de vastgestelde hogere waarde.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- b. omheiningen rond een paardrijbak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 1,70 meter bedraagt;
 - 2. de omheiningen qua kleur en materiaalgebruik passen in de omgeving;
- c. lichtmasten rond een paardrijbak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van lichtmasten tot woningen van derden minimaal 75 meter dient te bedragen;
 - 3. de afstand van lichtpunten tot wegen minimaal 15 meter dient te bedragen;
 - 4. er maximaal 4 lichtpunten worden geplaatst;
 - 5. de lichtmasten zodanig worden geplaatst dat deze afschijnen van woningen van derden en van de openbare weg;
- d. zonnecollectoren en –panelen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de zonnecollectoren en/of – panelen worden geplaatst binnen het bestemmingsvlak op de grond;
 - 2. de zonnecollectoren en/of – panelen worden geplaatst op een afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
 - 3. de zonnecollectoren en/of – panelen ten dienste staan van de woning;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 5. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak dat gebruikt wordt voor de plaatsing van zonnecollectoren en/of –panelen maximaal 250 m² bedraagt;
 - 6. de zonnecollectoren en/of – panelen landschappelijk worden ingepast.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- d. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. kamerverhuur;
- c. kamperen;
- d. woningsplitsing;
- e. detailhandel;
- f. evenementen;
- g. seksinrichtingen;
- h. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde, behoudens het gebruik van een bestaand bouwwerk in verband met mantelzorg;
- i. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- j. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn;
- k. het splitsen van een bestemmings-/bouwvlak en/of het realiseren van meerdere woningen in hetzelfde bestemmings-/bouwvlak.

4.4.2 Paardrijbakken

Het gebruik van gronden als paardrijbak is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
- b. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt;
- d. de paardrijbak landschappelijk (groen/houtsingels) dient te worden ingepast;
- e. tredmolens e.d. niet zijn toegestaan;
- f. aanwezige waarden in het gebied niet onevenedig worden aangetast.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien:

- a. sloop van de aanwezige bebouwing en sanering van overtollige erfverharding heeft plaatsgevonden binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;
- b. de landschappelijke inpassing conform Bijlage 1 bij deze regels binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee

jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten bij de woonfunctie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het gebruik van grond en gebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar dient te blijven;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- c. nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak tot een bebouwingsoppervlakte van maximaal 80 m²;
- d. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 2. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
 - dat stacaravans en chalets niet zijn toegestaan;
 - kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
 3. een kleinschalige zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen;
 4. kleinschalige horeca van categorie 2b, met dien verstande dat:
 - maximaal 50 m² van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag worden gebruikt voor deze nevenfunctie;
 - een terras is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
 5. statische opslag;
- e. de omvang van de nevenactiviteit zodanig dient te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie;
- f. de nevenactiviteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend in bestaande bebouwing, dan wel in de bebouwing die maximaal is toegestaan volgens artikel 4.2.2;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie niet is toegestaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- i. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- j. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- k. vergunning voor de onder d. genoemde nevenactiviteiten uitsluitend wordt verleend mits verzekerd is dat de ontwikkeling gepaard gaat met inpassing van de activiteiten, indien de totale oppervlakte die voor deze activiteiten wordt gebruikt groter is dan 200 m², een en ander op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn;

1. de onder k. bedoelde inpassing mede kan betreffen:
 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
 2. aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie;
 3. het slopen van bebouwing;
 4. het vergroten van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

4.5.2 Landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.3 en het landschappelijk inpassingsplan zoals is opgenomen in Bijlage 1, mits in plaats daarvan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a. minimaal gelijkwaardig zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwvlakken

- a. In dit plan is in alle artikelen het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak, tenzij op de verbeelding binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is ingetekend dat kleiner is dan het bestemmingsvlak;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd:
 1. tenzij in deze regels en/of op de verbeelding een maximaal bebouwingspercentage of een maximale oppervlakte bebouwing is opgenomen;
 2. en met inachtneming van de bouwregels in de afzonderlijke artikelen.

6.2 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. In aanvulling op het bepaalde sub a en b is bij woningen maximaal 1 zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd:
 - binnen een bestemmingsvlak waarbinnen een woning is gelegen;
 - achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - op een afstand van maximaal 20 meter vanaf de woning;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken in de afzonderlijke artikelen in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. de oppervlakte van het zwembad bedraagt maximaal 30 m²;
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil.

6.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.4 Ontbreken van maatvoeringsaanduidingen

In die gevallen dat op de verbeelding en/of in deze regels een maatvoeringsaanduiding ontbreekt gelden de maatvoeringen van de bestaande bouwwerken, voor zover deze in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het vastgesteld van het plan, waarbij voor het bebouwingspercentage geldt dat dit met 10% mag toenemen ten opzichte van de aanwezige bebouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- f. winning van gas;
- g. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen.

7.2 Bestaand gebruik

Indien bestaande en legale nevenactiviteiten afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, worden deze als toelaatbaar beschouwd.

7.3 Paardrijbakken

Het gebruik van gronden als paardrijbak bij een woning is toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de paardrijbak behoort bij de binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen (bedrijfs)woning;
- b. de oppervlakte maximaal 1.200 m² bedraagt;
- c. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt;
- e. de paardrijbak landschappelijk (groen/houtsingels) dient te worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- f. tredmolens e.d. niet zijn toegestaan;

Publicatie Gemeenteblad



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Land van Cuijk

Nr. 386879

31 augustus

2022

Vastgesteld wijzigingsplan "Gemertseweg 19, Oploo" (Land van Cuijk)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk maken bekend dat het wijzigingsplan 'Gemertseweg 19, Oploo' is vastgesteld en ter inzage wordt gelegd.

Inhoud vastgestelde wijzigingsplan

Het plangebied ligt aan de Gemertseweg 19 in Oploo en betreft het wijzigen van de bestemming "horeca" in "wonen" van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" voor het perceel kadastraal sectie I, nr. 355 plaatselijk bekend als Gemertseweg 19, Oploo (voormalige horecavestiging) ten behoeve van het bouwen van één woning; Voor het plan is tevens een ontheffing Hogere waarde Wet geluidhinder verleend omdat gebleken is dat de geluidbelasting op de west- en oostgevels van de woning te hoog was;

Ter inzage vastgesteld wijzigingsplan

Het vastgestelde wijzigingsplan en bijbehorende stukken ligt gedurende **zes weken** ter inzage van : **donderdag 1 september 2022 t/m woensdag 12 oktober 2022.**

U kunt de stukken digitaal inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl, onder ID-nummer **NL.IMRO.1982.WPOp-Gemertseweg19-VA01**.

Op afspraak kan het plan digitaal worden ingezien. Maak hiervoor een afspraak met de behandelend medewerker Paul Pesch van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer 0485-854000 onder vermelding van zaaknummer : Z/21/032932.

Beroep

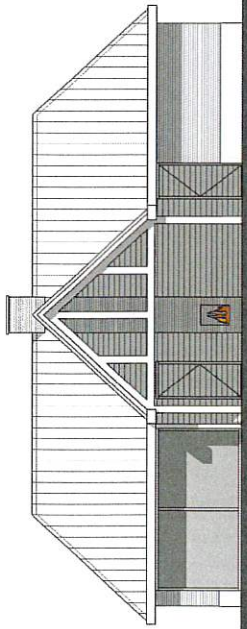
Gedurende genoemde termijn van terinzagelegging kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Tevens kan gelijktijdig om voorlopige voorziening worden verzocht. Een beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Vermeld het **zaaknummer : Z/21/032932**.

Inwerkingtreding

Het vastgestelde wijzigingsplan treedt in werking op 13 oktober 2022, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op dat verzoek is beslist.

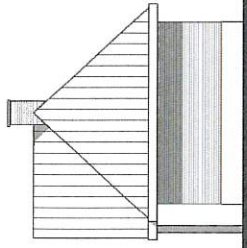
Cuijk, 31 augustus 2022.

Burgemeester en wethouders van Land van Cuijk,



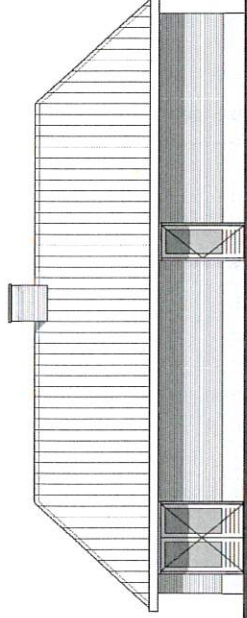
Voorgevel bijgebouw

1 : 100



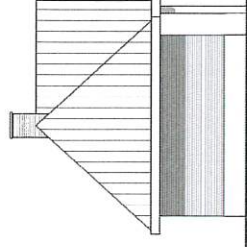
Rechtergevel bijgebouw

1 : 100



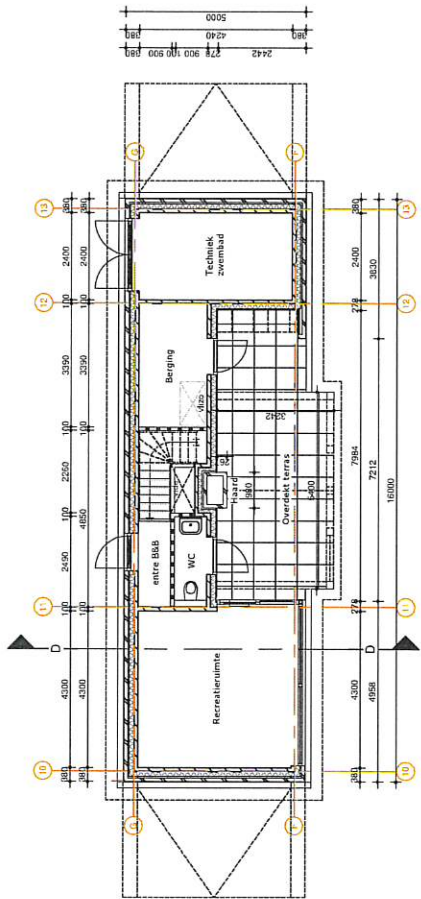
Achtergevel bijgebouw

1 : 100



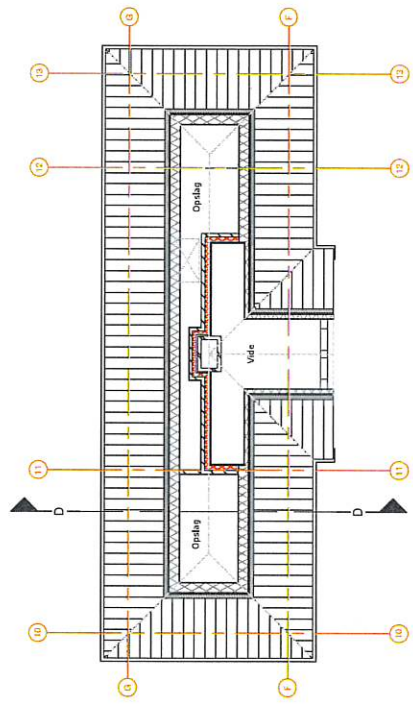
Linkergevel bijgebouw

1 : 100



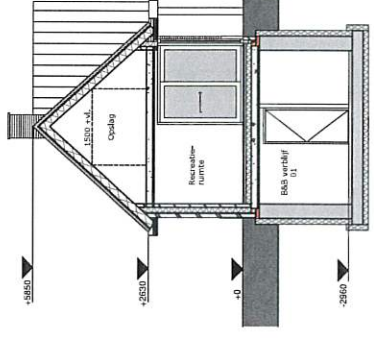
Begane grond

1 : 100



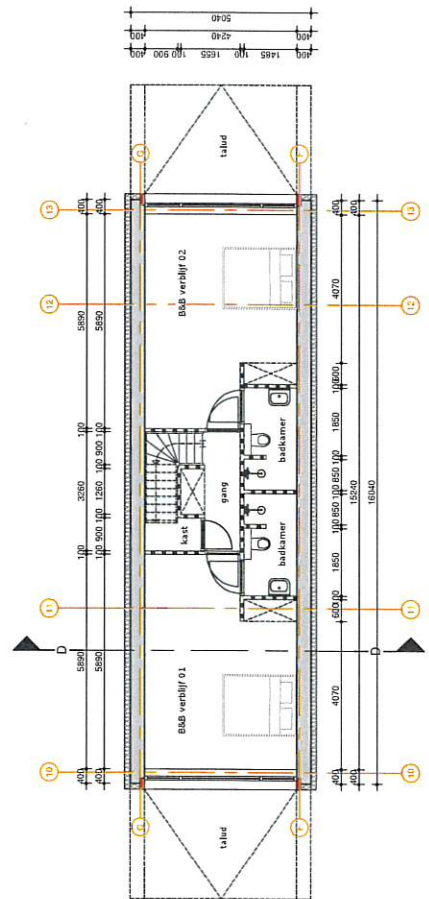
Eerste verdieping/ dakoverzicht

1 : 100



Doorsnede D

1 : 100



Kelder

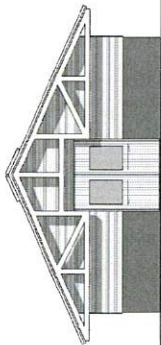
1 : 100

project	Nieuwbouw Woonhuis Gemertseweg 19 te Oploo		
onderdeel	Bijgebouw (pool house)		
architect	M. de Kok	wijziging	A: 06-04-2023
modelleur	BJS/C		B: 08-11-2023
datum	30-01-2023	C:	
schaal:	1:100	D:	
formaat:	A2	E:	
Technisch Ontwerp	Blad		
Projectnummer:	21-403		
Blad	DO-02		

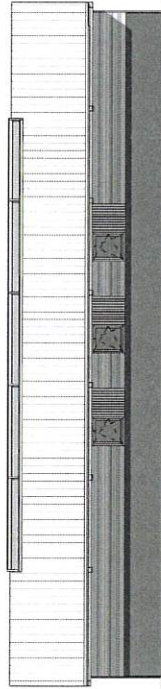
Berg 2
 5871 CC Nuenen
 info@vansantvoortarchitecten.nl
 t. 040-2833708
 www.vansantvoortarchitecten.nl

P:\Projecten 2021\21-403 Gemertseweg 19 Oploo\CAD\2_Technisch ontwerp\21-403 DO_2023-11-08.rvt

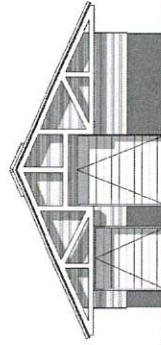




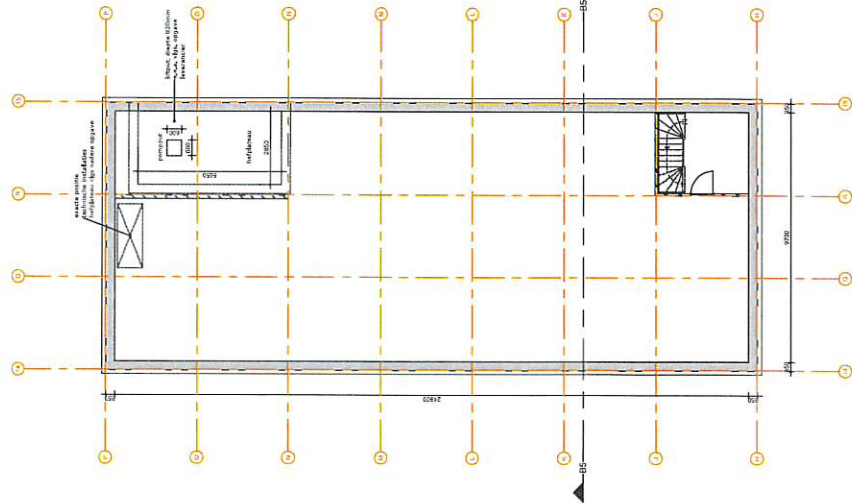
Voorgevel paardenstal
1 : 100



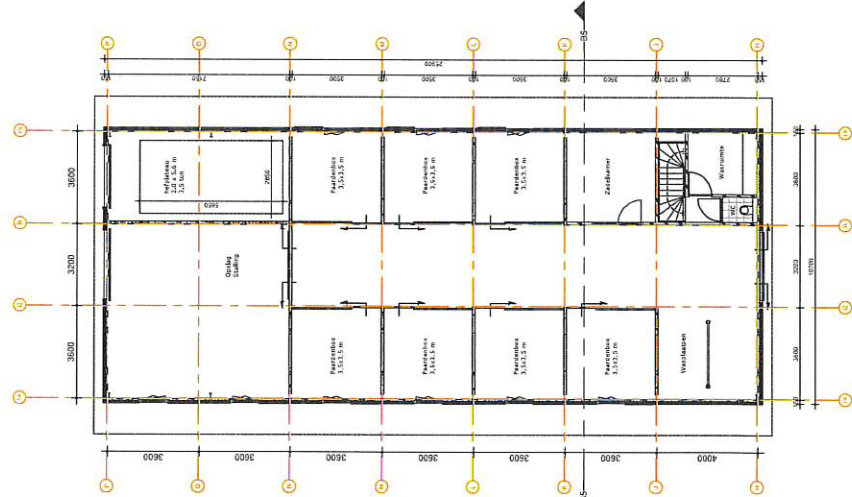
Rechtergevel paardenstal
1 : 100



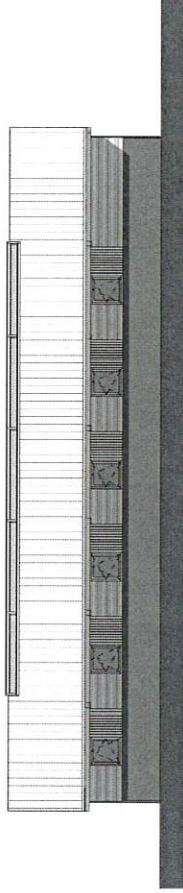
Achtergevel paardenstal
1 : 100



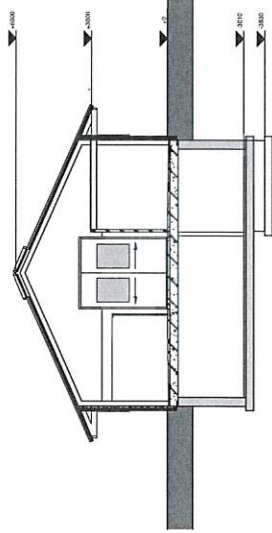
Kelder
1 : 100



Begane grond
1 : 100



Linkergevel paardenstal
1 : 100



Doorsnede B
1 : 100

project **Nieuwbouw Woonhuis**
Gemeenteweg 19 te Oploo

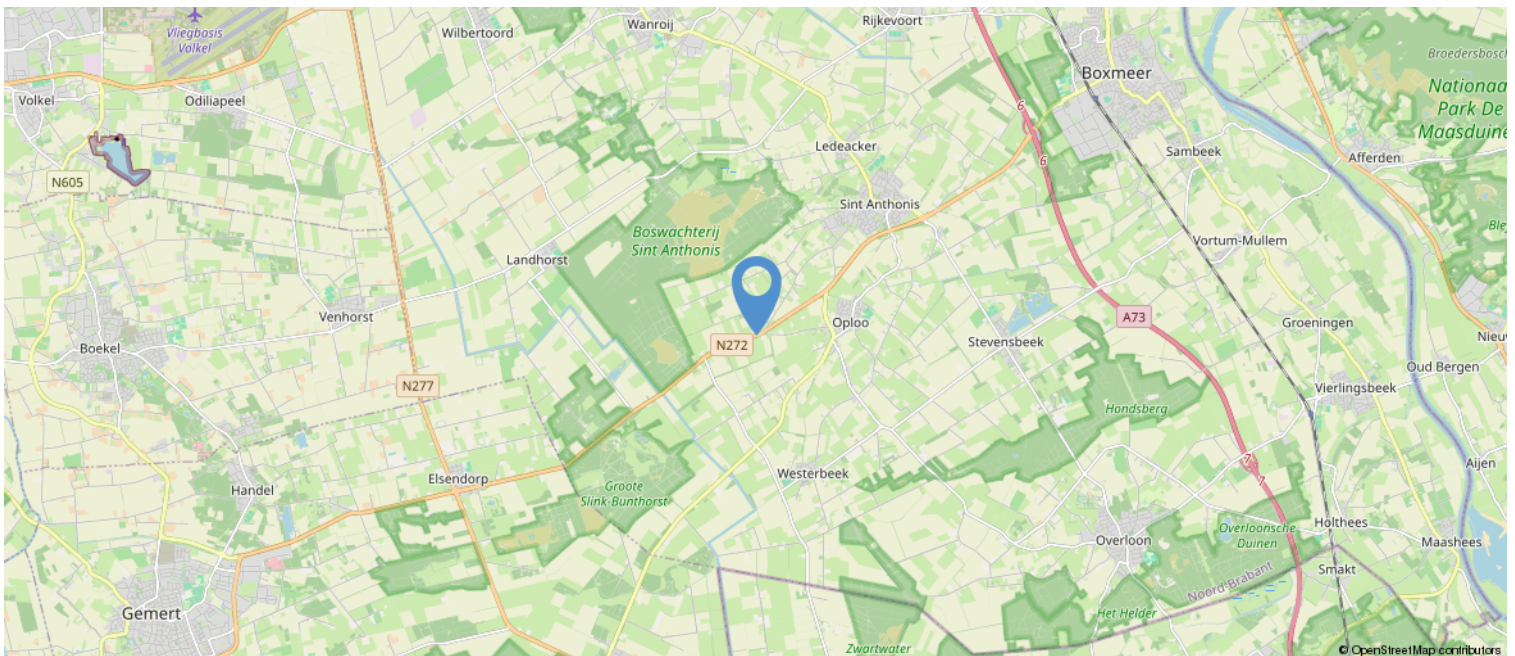
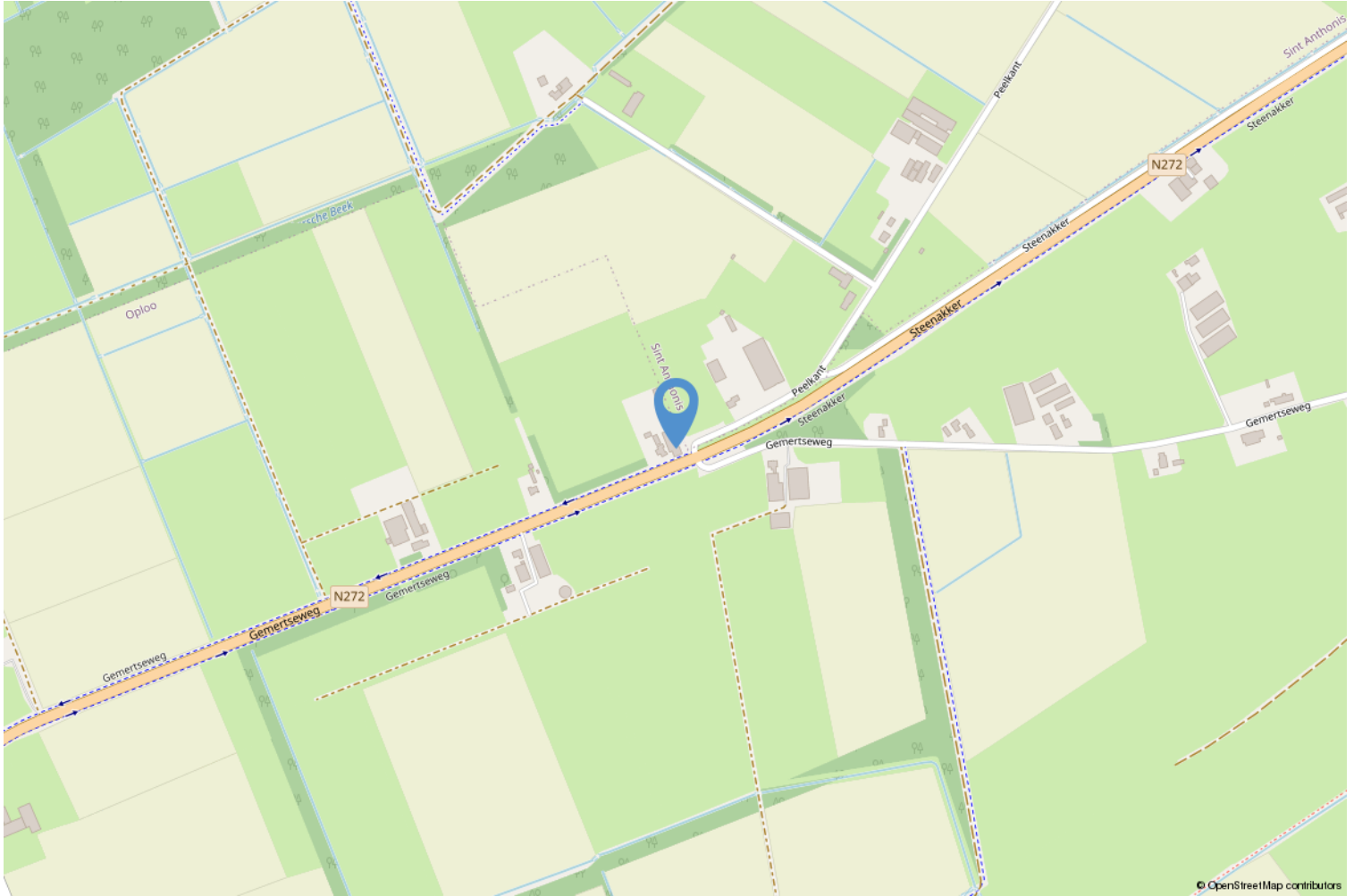
ontwerper **Bijgebouw (paardenstallen)**

architect M. de Klerk
B. 1903-2022
ontwerper M. de Klerk
M. de Klerk
normaal A1 E
wplaatje A. 1903-2022
E. 1903-2022
D. 1903-2022
E. 1903-2022
A1 E
21-403
DO-03



van Santvoort architecten
Berg 2
C. de Heer
L. 1903-2022
www.vansantvoortarchitecten.nl
info@vansantvoortarchitecten.nl

Locatie op de kaart



Algemeen

a. Wij werken voor de verkoper

De verkoper heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van dit object. Dit betekent dat wij werken voor deze verkoper. Wij worden tenslotte ook door hem betaald. Dit houdt tevens in dat wij niet (tegen betaling) mogen werken voor u als mogelijke koper. Wij mogen uw belangen dus ook niet behartigen. Dit alles wil niet zeggen dat wij u niet netjes zullen behandelen. Wij zullen altijd rekening moeten houden met, zoals de wet en jurisprudentie het zegt, de "gerechtvaardigde belangen van de tegenpartij", dus van u als mogelijke koper. Wilt u op safe spelen: neem dan een eigen NVM-makelaar in de arm, een makelaar die alleen voor u werkt!

b. Mededelingsplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Dit geldt uiteraard ook voor eventuele aanwezige installaties c.q. apparatuur en roerende zaken welke achterblijven. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar). Verder is meestal sprake van een niet-nieuwe woning en niet-nieuwe bijgebouwen, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Die bouwkundige gebreken worden verder niet geacht belemmerend te werken op het omschreven (woon)gebruik.

In verband met het bovenstaande worden in de koopakte door ons daarom altijd de volgende clausules opgenomen:

- Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is.
- Omdat niet sprake is van een onlangs gereedgekomen woning of bijgebouw verklaart koper er mee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het gekochte gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in deze akte omschreven gebruik.

c. Koop(overeenkomst)

Een koopovereenkomst komt tot stand zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de aanvaardingstermijn, eventueel aanwezige (on)roerende zaken en eventueel bijkomende voorwaarden. Let wel: mondelinge wilsovereenstemming (bijvoorbeeld telefonisch) bij woningen, appartementen en recreatiewoningen is meestal niet bindend en brengt daarom nog niet een geldige koopovereenkomst tot stand!

Door ons wordt een koopakte opgesteld waarin hetgeen is afgesproken wordt vastgelegd. Daarvoor wordt de modelkoopakte gebruikt die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze koopakte wordt eventueel nog aangevuld met aanvullende bepalingen welke door partijen zijn afgesproken. Pas na ondertekening door beide partijen is sprake van een geldige koopovereenkomst met een wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

De eigenaar/eigenaren van dit pand behoudt/behouden zich uitdrukkelijk het recht voor van de verkoop af te zien zolang de koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

d. Notariskeuze

De koper mag in principe bepalen welke notaris hij of zij wenst. Omdat op het moment van kopen de notaris bekend dient te zijn, adviseren wij u al vooraf te informeren bij uw notaris(sen) naar de tarieven en voorwaarden, en vervolgens uw keuze te maken. Wacht dus niet tot de koop gesloten is, dan heeft u hier te weinig tijd voor!

U als koper bent en blijft er voor verantwoordelijk dat het geld op de dag van passeren van de akte bij de notaris is. Helaas maken zowel notarissen als makelaars steeds vaker mee dat door het slecht functioneren van een hypotheekbank of notaris, de hypotheekstukken niet op tijd bij de notaris zijn. Hierdoor is de koopsom ook niet op tijd op de rekening van de notaris gestort. Het gevolg is: uitstel van transport. Dat heeft voor u als vervelende bijkomstigheid dat u door de verkoper in gebreke wordt gesteld met alle nadelige gevolgen (boetes) van dien. Zorg er dus uitdrukkelijk voor dat de bank uw gegevens tijdig behandelt en verwerkt! Dit betekent: regelmatig uw hypotheekbank en/of tussenpersoon controleren.

Bij uw keuze voor een notaris is het goed de volgende zaken in overweging te nemen. Er kunnen zich namelijk altijd ongemakkelijke situaties voordoen. Wij schetsen er enkele:

- De notaris brengt voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper veel meer geld in rekening dan gebruikelijk is. De extra kosten daarvan zijn voor uw rekening.
- De notaris brengt u extra kosten in rekening omdat er aan de zijde van de verkoper sprake is van meerdere eigenaren (zoals erfgenamen), echtscheiding, onverwacht overlijden of andere zaken die uw zicht vertroebelen.
- De verkoper eist van u dat u naar zijn notaris gaat, bijvoorbeeld omdat hij daar altijd al zijn zaken heeft geregeld of in die notaris meer vertrouwen heeft dan in een onbekende notaris.
- De notaris rekent voor een testament of samenlevingscontract veel meer dan gebruikelijk.
- Stel dat u een notaris kiest die gevestigd is op pakweg meer dan vijftien kilometer afstand en/of in een grote stad.
 - De verkoper kan, vanwege die afstand of de te verwachten reistijd, dan besluiten niet met u mee te gaan naar de notariële overdracht. Dit hoeft niet, maar het is vaak minder leuk en ook een erg onpersoonlijke afsluiting, zowel voor U als de verkoper en zijn makelaar.
 - De verkoper(s) heeft/hebben in het hierboven genoemde geval bovendien een volmacht nodig; de kosten daarvan zijn voor uw rekening... Hoe goedkoper de notaris, des te duurder de volmacht meestal is.
 - De verkoper kan natuurlijk besluiten wél met u mee te gaan naar de notariële overdracht. In dat geval is de kans groot dat hij een kilometervergoeding vraagt.
 - Als de verkoper wenst dat zijn verkoopmakelaar ook mee gaat (en het is inderdaad gebruikelijk dat de verkoopmakelaar na de inspectie van de woning mee gaat naar de notariële overdracht) dan zal hij veelal ook diens kosten vergoed willen zien. Denk aan autokosten én uurloon. Waarom zou de verkoper dat willen? Omdat er soms bij de notariële overdracht vragen rijzen, die alleen de makelaar kan beantwoorden en wel omdat hij de onderhandelingen heeft gevoerd. Dit geldt ook voor (onverhoopt) onverwachte problemen.
 - Een ander gevolg van een 'notaris-op-afstand' is, dat in geval van calamiteiten partijen niet 'snel even' bij de notaris aan tafel (kunnen) schuiven.
 - Bij vragen achteraf (over bijvoorbeeld de erfgrans) heeft u bovendien weinig aan een notaris die ter plaatse niet bekend is.

Wat te doen in bovenstaande gevallen? Goede raad is duur. Ons advies: bezint eer ge begint. De goedkoopste notaris blijkt niet zelden achteraf de duurste te zijn. Is goedkoop trouwens niet heel vaak duurkoop? Aan u de beslissing. Maar wij laten u natuurlijk niet 'zwemmen'. Ook hier komt

onze ervaring om de hoek kijken. Bij de onderhandelingen zal de notariskeuze dan ook één van de eerste te bespreken punten zijn.

e. Plattegrond/tekening

De plattegrond c.q. tekening van het pand kan afwijken van de werkelijkheid, bijvoorbeeld omdat tijdens de bouw van de tekening is afgeweken of omdat er andere materialen zijn gebruikt. Daarnaast wijzen wij erop dat de plattegronden c.q. tekeningen, door het invoegen in de brochure, niet op schaal zijn. Wees hier op attent. Dit geldt overigens ook voor de kadastrale plattegrond: de schaal (meestal 1:500) staat er op vermeld, maar deze wijkt af.

f. Asbesthoudende materialen en houtaantasters

In de koopakte wordt een clausule opgenomen, inhoudende, dat de koper er mee bekend is:

- dat het tot 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen en dat koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.
- dat de verkoper of verkoopmakelaar niet kan garanderen dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is namelijk niet altijd goed te constateren).

g. Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren

Indien het pand gebouwd is in de periode 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 aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kunnen aantasten.

h. Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

i. Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering, met of zonder Nationale Hypotheekgarantie) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

j. Waarborgsom/bankgarantie

De eigenaar van het pand wil in de koopakte opgenomen zien dat door koper binnen twee weken na datum aankoop een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van tien procent van de koopsom bij de notaris wordt gedeponneerd. Deze waarborgsom c.q. bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

k. Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij hiervóór anders overeengekomen heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Heeft u interesse?



Smedema



MAKELAARS • TAXATEURS

