

Kronenburg

MAKELAARDIJ

“Passie voor het vak & Liefde voor uw huis”



Nachtegaallaan 70, Son en Breugel



Geachte heer / mevrouw,

Wij danken u voor uw getoonde interesse in deze woning. Bij verkoop van onroerend goed is juiste, heldere en complete informatie essentieel. De verkoopdocumentatie die nu voor u ligt, bevat de volgende informatie:

5 redenen om deze woning te kopen	blz. 3
Introductie	blz. 5
Huidig gebruik / Bestemming	blz. 6
Materiaalgebruik	blz. 6
Kenmerken	blz. 7
Indeling woongedeelte	blz. 8
Best en omgeving	blz. 28
Algemene informatie	blz. 30
Waarom Kronenburg Makelaardij?	blz. 32
Openingstijden	blz. 32
Contact	blz. 32
Plattegronden	blz. 23
Kadastrale kaart	blz. 36
Bestemmingsplan	blz. 37
Roerende zakenlijst	blz. 43

Wij vertrouwen erop u een goede eerste indruk te geven van deze unieke woning. Het spreekt voor zich dat wij graag uw vragen beantwoorden en samen met u dit object gaan bezichtigen.

Wij zijn u graag van dienst,



Mevrouw C.A.J.F. van Kronenburg RT/MT

5 redenen om deze woning te kopen

- 1) De woning is gelegen op een fraaie locatie in de wijk Breeakker. In de nabijheid van het Dommeldal, de Sonse Bergen (bossen) en het centrum van Son.
- 2) Een ruime twee-onder-één-kap woning met berging, voor- en achtertuin.
- 3) Behalve het Dommeldal en de Sonse Bergen ligt de woning ook gunstig ten opzichte van het centrum met zijn winkels, scholen, diverse sportverenigingen en de uitvalswegen A2, A50 en A58.
- 4) De woning heeft een modernisering nodig, het voordeel is dat de woning geheel naar eigen smaak is in te richten.
- 5) Woning heeft de 5 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond. Hier is ook een badkamer.

“Ruime twee-onder-één-kap woning met een unieke ligging nabij het Dommeldal en het centrum met alle voorzieningen”



Introductie

In de wijk “Breekkers” gelegen, op enkele minuten van snelwegen A2-A50-A58, kindvriendelijke buurt, op loopafstand van het Dommeldal en de Sonse Bergen. De winkels, scholen, en het centrum van Son met haar uitgebreide voorzieningen liggen op enkele minuten lopen van de woning. Deze twee-onder-één-kapwoning heeft 5 slaapkamers en twee badkamers. Het betreft een woning die u qua mogelijkheden beslist gezien moet hebben.



Huidig gebruik / bestemming

De woning is gelegen in het bestemmingsplan “Son Midden” van de gemeente Son en Breugel “Wonen – Tuin - Bos”. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010. Bron: Ruimtelijke Plannen

Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd metselwerk, niet geïsoleerd
Daken	: zadeldak met pannen gedekt, aanbouw woning is met bitumen gedekt, dak op de berging is ook gedekt met pannen
Vloeren	: begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdiepingvloer zijn van hout.
Wanden	: stucwerk (spuitwerk), deels behang en deels houten delen
Plafond	: deels stucwerk, maar het overgrote deel is van schroten (hout)
Buitenkozijnen	: houten en deels aluminium kozijnen
Schilderwerk	: 2005

Kenmerken

Soort object	: Twee-onder-één-kap woning
Bouwjaar	: 1958
Kadastraal bekend	: Gemeente Son en Breugel Sectie C Nummer 3919
Perceelsoppervlakte	: Totaal 3 a 65 ca
Gebruiksoppervlakte woning	
Kelder	: ca. 9 m ²
Begane grond	: ca. 95 m ²
1 ^e verdieping	: ca. 47 m ²
2 ^e verdieping	: ca. 16 m ²
Inhoud woning	: ca. 591 m ³
Externe bergruimte	: ca. 12 m ²
Parkeren	: voldoende openbare parkeergelegenheid
Isolatie dak	: nee, aanbouw woning wel
Isolatie muren	: nee
Isolatie vloer	: nee
Isolatie glas	: gedeeltelijk
Verwarming en warm water	: c.v.-ketel, bouwjaar 1992
Energie label	: F (voorlopig)
Aanvaarding	: in overleg.
Vraagprijs	: € 450.000,= kosten koper

Indeling woongedeelte begane grond



- ❖ Aan de voorzijde van de woning is een voortuin met inrit en volwassen beplanting. De **entree** van de woning is via de linkse zijde van de woning.

- ❖ U komt de woning binnen via de **entree/hal**, die toegang biedt tot de woonkamer/keuken, 1^e verdieping, toilet en kelder. In de hal, bevindt zich tevens de meterkast. De afwerking is een houten vloer, deels betimmerde wanden en deels stucwerk, het plafond is een schroten plafond (hout).



- ❖ Het **toilet** met een stand closet en fonteintje, tegels op de vloer, half betegelde wanden met spuitwerk op wand en schroten plafond (hout).



- ❖ **Woonkamer** heeft aan de voorzijde een grote raampartij waardoor er optimaal en fraai lichtinval is. De woonkamer is afgewerkt met een vloerbedekking, stucwerk op wanden en plafond. In de woonkamer bevindt zich tevens een openhaard en een inbouwkast.



- ❖ **Woonkamer** is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft een loopdeur naar de achtertuin en toegang tot de open keuken, afwerking is een parketvloer (hout), stucwerk op wanden en een schroten plafond. De grote raampartij aan de achterzijde laat de ochtendzon heerlijk binnen schijnen.



❖ **Kelder**, ingericht als een gezellige bar.



- ❖ De **open keuken** ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een keukeninrichting in hoekopstelling, met bargedeelte en een kastenwand. De keuken heeft een kunststof aanrechtblad, MDF deurtjes, een RVS-spoelbak, onderkasten en inbouwapparatuur, welke bestaat uit een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron en een vaatwasser. In de keuken ligt een tegelvloer en het plafond is van schroten (hout). Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer en slaapkamer op de begane grond en is in de keuken ook een loopdeur naar de tuin.





- ❖ **C.V.-installatie**, vanuit de keuken is een portaal dat toegang geeft tot de badkamer, slaapkamer en een vaste kast met c.v.-ketel.



- ❖ De **badkamer** ligt op de begane grond en is voorzien van een inloopdouche, toilet en vaste wastafel. Deze badkamer is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een schroten plafond (hout). Hier zitten ook de aansluitingen voor wasmachine en droger.



- ❖ Deze **slaapkamer** ligt op de begane grond, heeft een flinke pui met veel glas, waardoor er veel lichtinval in deze ruimte is. Ook is er een vaste wastafel met spiegel. De afwerking van deze slaapkamer is een laminaatvloer, behang op de wanden en een schroten (hout) plafond.



Indeling eerste verdieping

- ❖ **Overloop**, toegang tot drie slaapkamers, badkamer, toilet, vaste trap naar de 2^e verdieping. Geheel uitgevoerd met vloerbedekking, stucwerk op wanden en een schroten plafond.



- ❖ **Slaapkamer 2 (3.15 x 3.21)**, met een grote raampartij, inbouwkast en vaste wastafel. Op de vloer ligt vloerbedekking, stucwerk op de wand en een schroten plafond (hout).



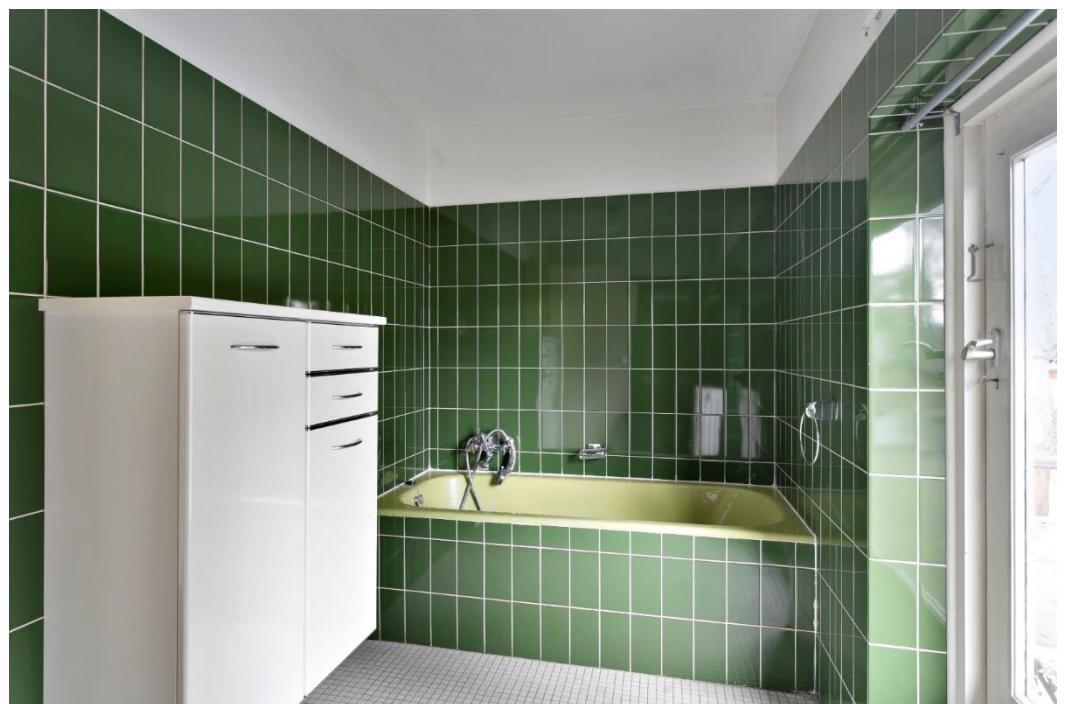
- ❖ **Slaapkamer 3 (3.60 x 3.86)**, met tv-aansluiting, met een grote raampartij, inbouwkast en vaste wastafel. Op de vloer ligt vloerbedekking, stucwerk op de wand en een schroten plafond (hout).



- ❖ **Slaapkamer 3 (2.88 x 2.07)**, met één raampartij, met vaste wastafel. Op de vloer ligt vloerbedekking, stucwerk op de wand en een schroten plafond (hout).



- ❖ **Badkamer**, met een raampartij, ligbad met douche, zwevende kast, vaste wastafel met spiegel en radiator. Ventilatie via de aanwezige raampartij en de mechanische ventilatie. De badkamerwanden zijn deels betegeld, vloer is geheel betegeld, plafond is afgewerkt met stuc werk.



- ❖ **Toilet en douche**, stand closet met inloopdouche, wanden zijn deels betegeld, vloer is geheel betegeld, plafond is afgewerkt met stuc werk.



Indeling tweede verdieping

- ❖ **Voorzolder**, bereikbaar met een vaste trap, rond zijraam.



- ❖ **Slaapkamer 3 (3.56 x 3.56)**, met een dakkapel aan de achterzijde, vaste wastafel en een kastenwand in de schuine van de kap, op de vloer ligt vloerbedekking, houten wanden en een panelen plafond.



- ❖ **Tuin**, achter de woning bevindt zich de tuin (69 m²) op het zuidoosten, tegels en terrassen en diverse borders. De tuin heeft een geheel open karakter. De berging achter in de tuin is van hout en heeft een zadeldak wat pannen is gedekt.



Son en Breugel bijzonder wonen

Son is een dorp gebleven, maar met stadse voorzieningen. Juist dat maakt wonen in Son bijzonder!

Son biedt het beste van twee werelden. Dorps wonen met veel voorzieningen, maar ook dicht bij de stad én de rust van natuur (Dommeldalgebied – Sonse Bergen). Door de ligging nabij de snelwegen (A50 - A2 en A58), de stad Eindhoven op zeer korte afstand en Eindhoven Airport dichtbij zijn alle bestemmingen binnen handbereik.





Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Kronenburg Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Bieding

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

Geboden koopsom

Datum sleuteloverdracht

Eventuele overname roerende zaken

Eventuele ontbindende voorwaarden, bijv. financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Kronenburg Makelaardij de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Algemene ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7.7 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van voor hem of haar van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Kronenburg Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Hoe verder na de bezichtiging?

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt. Mochten wij niets van u vernemen, dan zullen wij telefonisch contact met u opnemen. Mocht deze woning toch niet geschikt voor u zijn, dan willen wij toch graag iets voor u betekenen. Namelijk assisteren bij het zoeken naar een woning die wel aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u uit voor een adviesgesprek om u te informeren over de wijze waarop wij u hierbij van dienst kunnen zijn.

Waarom Kronenburg Makelaardij?

Ons motto “Passie voor het vak & liefde voor uw huis”, staat voor een nieuwe, frisse en bevlogen manier van makelaardij in onroerend goed. Wij onderscheiden ons met een verkoopportefeuille goede woningen en goede appartementen, door pro activiteit op sales- & marketingvlak en door kennis en kunde middels 20 jaar regio ervaring.

Wij leven in een tijdperk van snelheid en informatieoverdracht. Deze tijd vraagt ook in de makelaardij om een nieuwe aanpak die breekt met oude tradities. U kunt ons 24 uur per dag telefonisch of per mail bereiken. Wij leiden allemaal een druk bestaan door ons werk, huishouden, kinderen etc. Kronenburg Makelaardij wil u graag optimaal begeleiden bij het aankopen en verkopen van een goed huis. Wij ontzorgen u totaal tijdens het gehele proces, zodat uw reguliere leven gewoon kan doorlopen.

Ons kantoor is makkelijk te bereiken via de afslag 27 (Best-West) op de snelweg A2, neem daarna de ringweg Best richting Oirschot, bij de rotonde “Aarle” neemt u de afslag richting de Broekstraat. Ons kantoor is aan deze weg gelegen met volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ons kantoor is altijd bereikbaar. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u in de avonden en op zaterdag of zondag te woord te staan.



Broekstraat 13, 5684 LW BEST

T 06 53 96 10 78

info@kronenburgmakelaardij.nl

www.kronenburgmakelaardij.nl

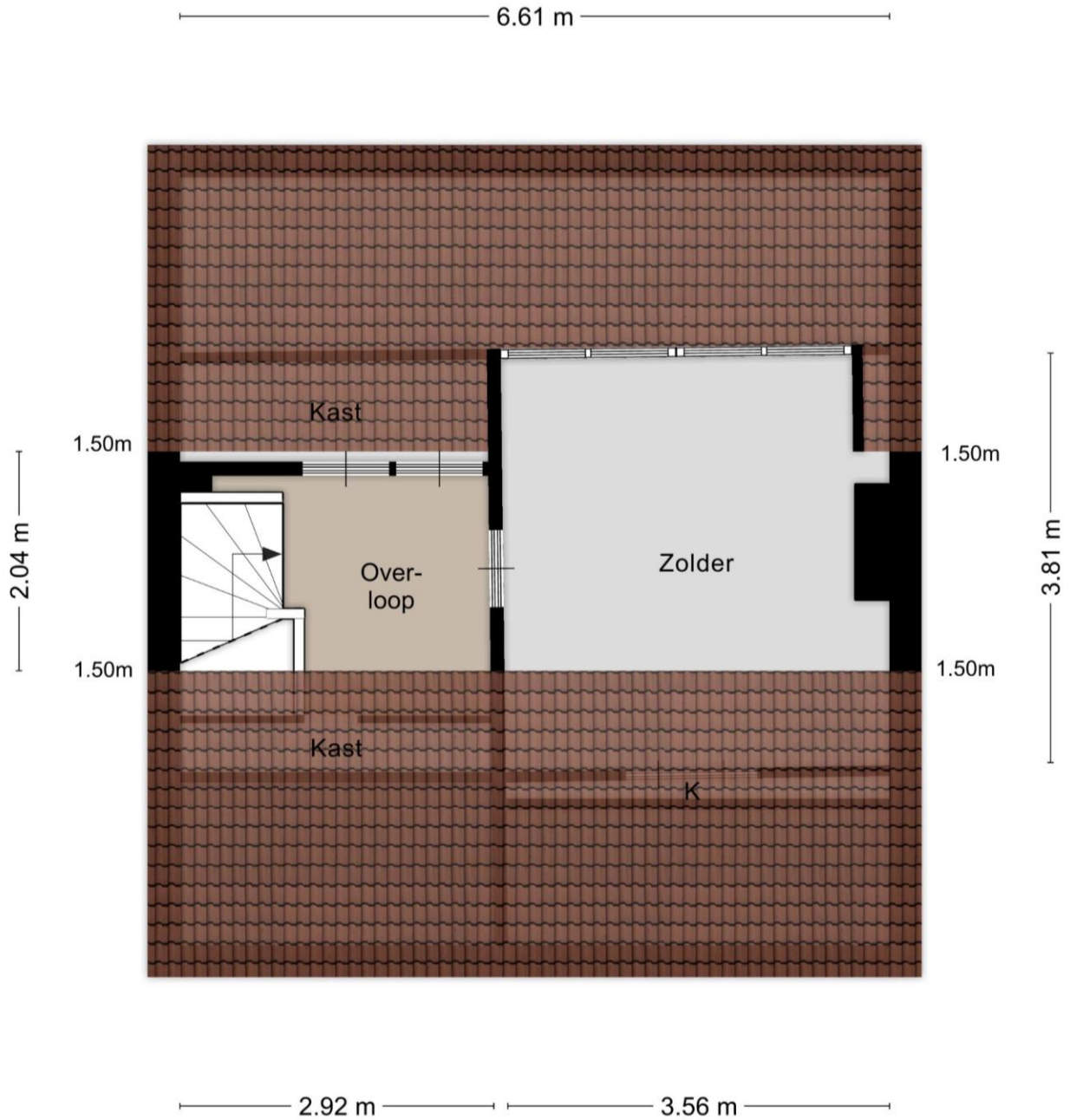
Plattegrond begane grond



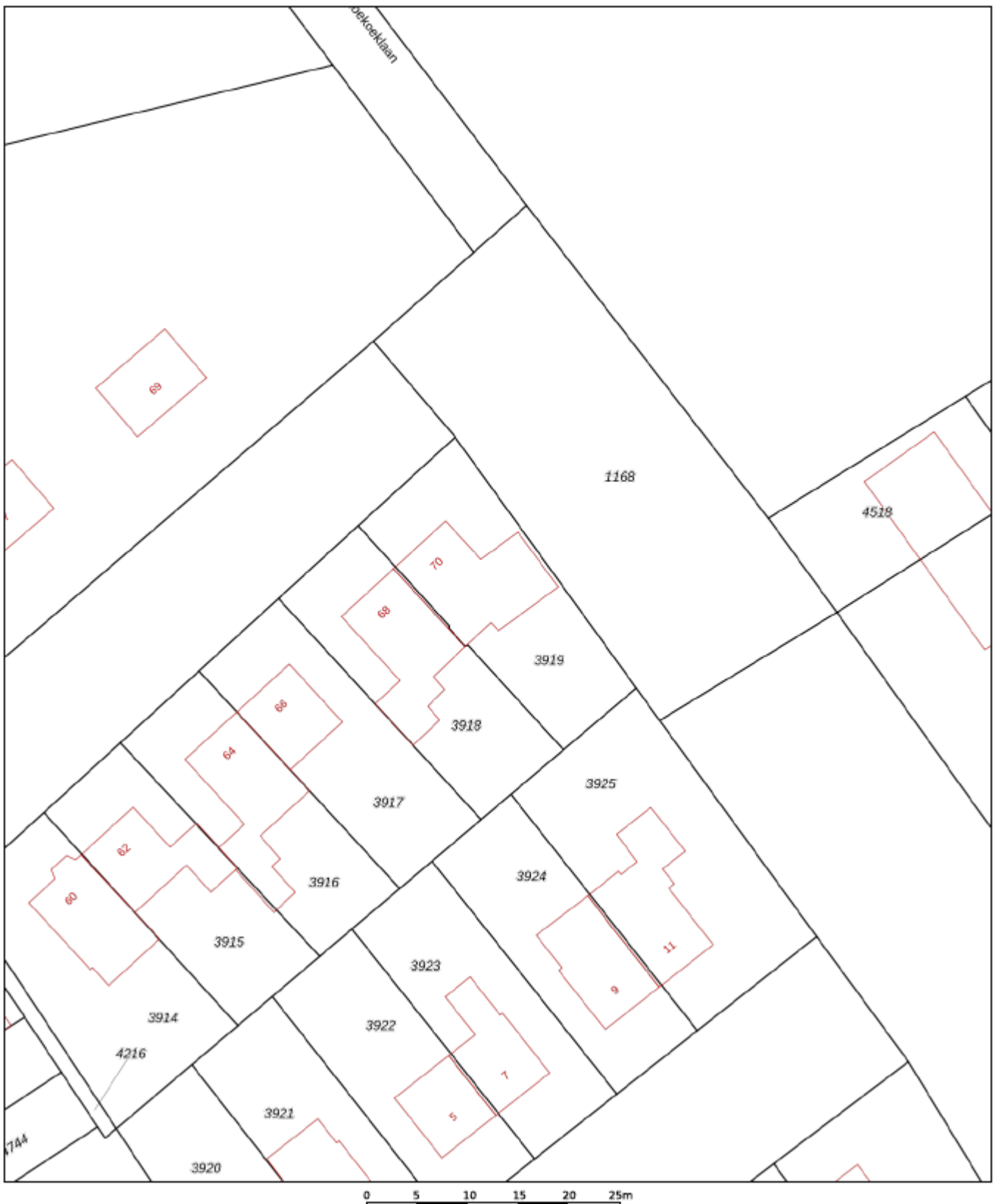
Plattegrond 1^e verdieping



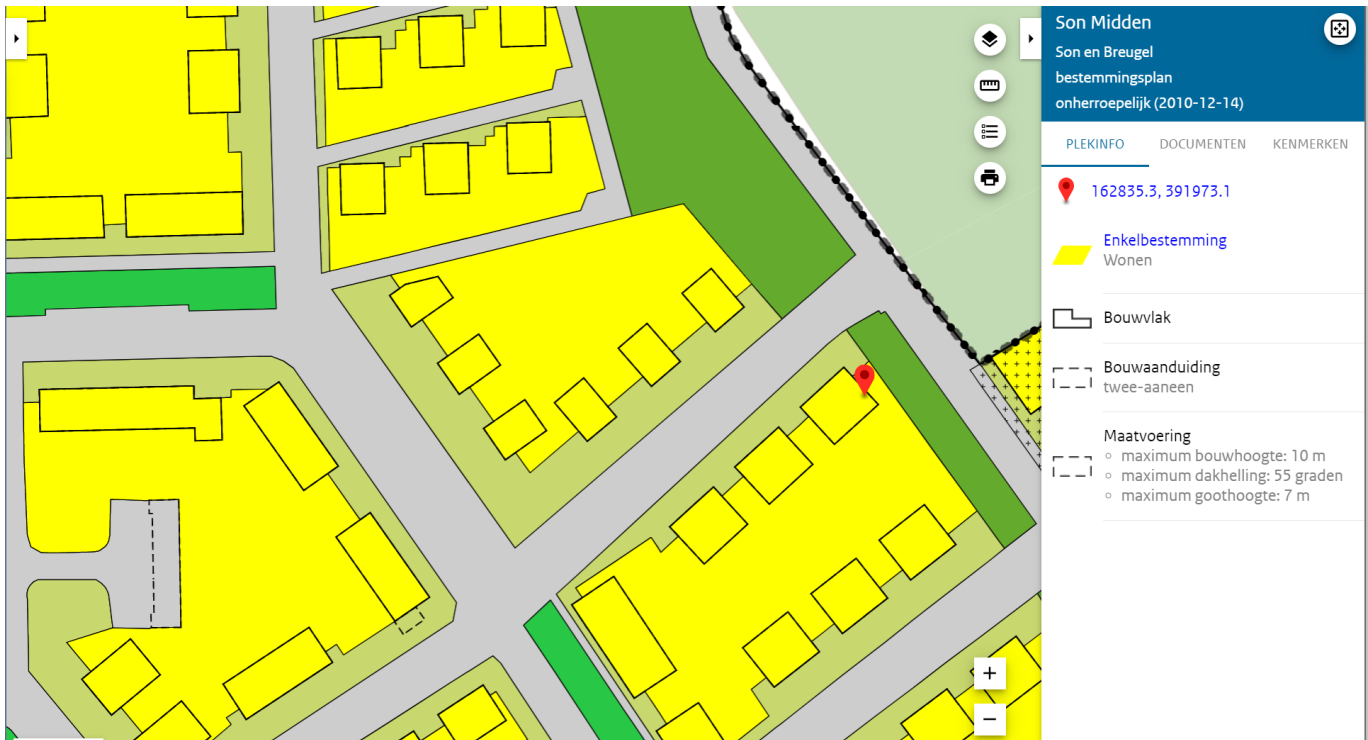
Plattegrond 2^e verdieping



Kadastrale kaart



Bestemming



Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c bestaande kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d bestaande maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e bestaande praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- f bestaande detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g tuinen, erven en verhardingen;
- h aan-huis-verbonden beroepen;
- i aan-huis-verbonden bedrijven;
- j onoverdekte zwembaden;
- k groenvoorzieningen;
- l paden en wegen;
- m (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- n water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 4 ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - 5 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' mogen uitsluitend patiowoningen worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)'.
- f De dakhelling mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)', met dien verstande dat daken niet geheel of deels plat worden uitgevoerd, met uitzondering van daar waar de dakhelling 0 graden mag zijn.
- g In afwijking van het bepaald onder c mogen erkers, balkons en luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor de voorgevellijn, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m.
- h Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' mag de oppervlakte van de onbebouwde ruimte binnen het bouwvlak per bouwperceel niet minder dan 15 m² bedragen.

17.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de begrenzing tussen de bestemming Tuin en Wonen op een afstand van minder dan 3 m van de voorgevel ligt, dan geldt deze afstand als minimale afstand.
- c De oppervlakte van bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m².
- d Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- e Per bouwperceel dient buiten het bouwvlak een ruimte van 30 m², onbebouwd te blijven.
- f De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- g Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' mag de oppervlakte van de onbebouwde ruimte binnen het bouwvlak per bouwperceel niet minder dan 15 m² bedragen.

17.2.3 Specifieke bouwaanduiding – bungalow 1

In afwijking van het bepaalde in 17.2.1 en 17.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow 1' de volgende bepalingen:

MAKELAARDIJ

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5°.
- d De gezamenlijke inhoud van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.
- e De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.

17.2.4 Specifieke bouwaanduiding – bungalow 2

In afwijking van het bepaalde in 17.2.1 en 17.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow 2' de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5°.
- d De gezamenlijke inhoud van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.
- e De strook grond gelegen tussen één der zijdelingse perceelsgrenzen en de lijn, evenwijdig aan deze perceelsgrens, op 3 m afstand, dient vrij te blijven van gebouwen.

17.2.5 Specifieke bouwaanduiding – bungalow 3

In afwijking van het bepaalde in 17.2.1 en 17.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow 3' de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5°.
- d De gezamenlijke inhoud van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.500 m³.
- e De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.

17.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.
- c Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.
 - 2 de maximale totale oppervlakte van het zwembad niet meer mag bedragen dan 50 m².

17.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 17.2.2 onder f voor het overschrijden van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 5,5 m, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte dient vanuit de perceelsgrens gelijkmatig op te lopen.

- b De overschrijding vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient aanvaardbaar te zijn.
- c De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 55°.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden.
- e Detailhandel is niet toegestaan.
- f De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

17.4.2 Praktijkruimte

De oppervlakte van een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' mag niet meer bedragen dan 225 m².

17.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.4.1 sub a voor het toestaan van een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven van 60 m² waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- c Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels alsmede die bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijkgesteld kunnen worden.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen, erven en verhardingen;
- b erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- c inritten ten behoeve van parkeren;
- d onoverdekte zwembaden;
- e bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd:

- a ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:
 - 1 Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
 - 2 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
 - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
- b voor het overige mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 - 1 de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;
 - 2 de maximale totale oppervlakte van het zwembad niet meer mag bedragen dan 50 m².

13.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.2.1 voor het oprichten van een dubbele carport op een afstand van niet minder dan 1 m tot de voorgevel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De dubbele carport dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- b De woningen zijn door middel van de garages geschakeld.
- c De bouwhoogte van de dubbele carport moet aansluiten bij de hoogte van de garage. Indien de garage is uitgevoerd met een kap moet de bouwhoogte van de dubbele carport aansluiten bij de goothoogte van de garage.
- d De dubbele carport wordt uitgevoerd met een plat dak en één boeiboord, met dien verstande dat de hoogte van het boeiboord niet meer bedraagt dan 0,30 m.
- e Het dak van de overkapping moet worden voorzien van een daklicht dat minimaal 10% van het dakvlak bedraagt.
- f De dubbele carport mag uitsluitend met één kolom worden uitgevoerd.
- g De breedte van de dubbele carport mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b groenvoorzieningen;
- c paden en wegen;
- d parkeervoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden of banen en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren van gronden;
- c het vellen en rooien van houtgewas.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale onderhoud en/of gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bosgroeiplaats.

Roerende zaken Nachtegaallaan 70

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t.
Tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuisje, buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plantenkas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bewateringssysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(schotel)antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Satelliet ontvanger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bel en trafo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(veiligheid) sloten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Alle sleutels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig hang- en sluitwerk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cv-installatie met toebehoren, vulslangset	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Open haard/kachel met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefooncentrale / WIFI router	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade	MAKELAARDIJ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatertoestellen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische afzuiginstallatie		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airco-installatie		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnecellen incl. omvormer en monitor		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnecollectoren incl. boiler		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Zonwering buiten		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(rol)luiken		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar-wasautomaat		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schakelmateriaal		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(licht)dimmers		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwverlichting:		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t
Bekabeling en leidingen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tap- en stopkranen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachinekraan (met beluchter)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Thermostaatkranen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, planchet, spiegels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douche- / badscherm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels(s) met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafelverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilet met accessoires / toiletbril / toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer, laminaatvloer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kurkvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zeil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vensterbanken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
Milieubox	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vuilcontainer(s)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

