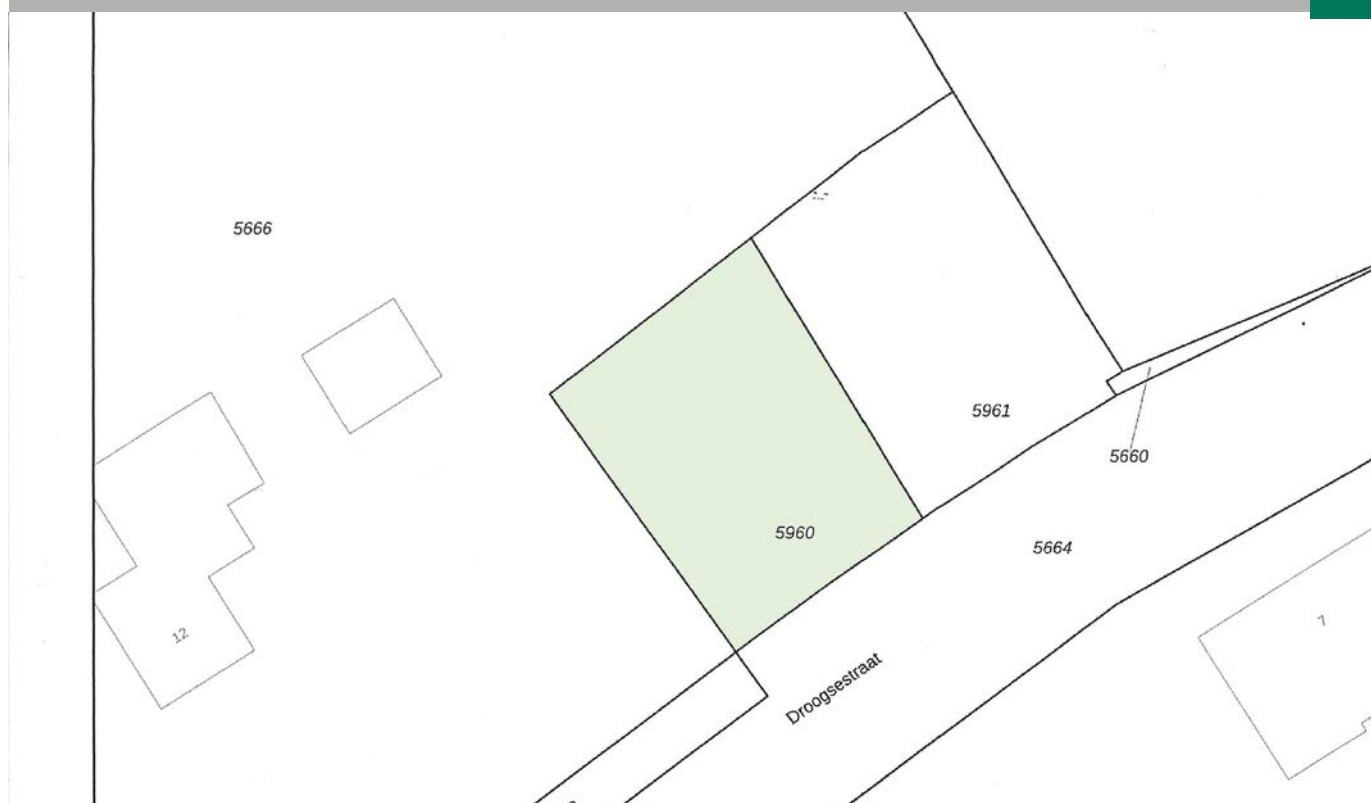


Je nieuwe **droom**woning?



Droogsestraat 0 ong
6581 KH Malden

Droogsestraat 0 ong



Kenmerken

Vraagprijs	€ 325.000 k.k.
Kavel	452m ²
Bouwjaar	2026
Inhoud	Maximaal 800 m ³
Goothoogte	Maximaal 6 meter
Nokhoogte	Maximaal 10 meter

Omschrijving van de woning



Een kans uit duizenden ! Waar koopt u nog een bouwkaavel van 452 m² met tevens de mogelijkheid tot koop van 2 naast elkaar gelegen bouwkaavels van in totaal 935 m² (te weten 483 en 452 m²) om samen met een partner beiden uw eigen twee onder 1 kap droomhuis te realiseren ?

De bouwkaavels zijn gelegen aan de Droogsestraat ter linkerzijde van nummer 8 en hebben een totale grootte van 935 m².

De percelen zijn zeer gunstig gelegen. Zeer geschikt voor de liefhebber van vrij wonen en zelf bouwen.

Er is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan toestemming voor de bouw van 2 woonhuizen naast elkaar van het type twee onder één kap. De koper heeft binnen de door de Gemeente Heumen gestelde grenzen de mogelijkheid tot de uitvoering van zijn eigen bouwplan.

De percelen zijn binnen de bebouwde kom van Malden aan de rand van de bestaande bebouwing gelegen, op korte afstand van alle scholen, winkels sport faciliteiten, recreatiegebieden, ziekenhuizen en Nijmegen-stad en toch woont u vrij.

De snelfietsroute Cuijk-Nijmegen is letterlijk om de hoek gelegen, waardoor er een ideale verbinding met Nijmegen en met Cuijk ontstaat. Op wandelafstand bevinden zich prachtige bossen en natuurgebieden zoals het Heumensoord en de Elshof.

Malden biedt gunstig gelegen openbaar vervoer (bushalte en treinstation op loopafstand) en bovendien uitstekende verbindingen naar onder meer Nijmegen en Venlo. Binnen enkele minuten is er met de auto aansluiting op de A73.

De indicatieprijs van € 325.000,= per perceel is kosten koper, dus u betaalt naast de koopsom ook de overdrachtsbelasting (10.4 %) en de notariskosten.

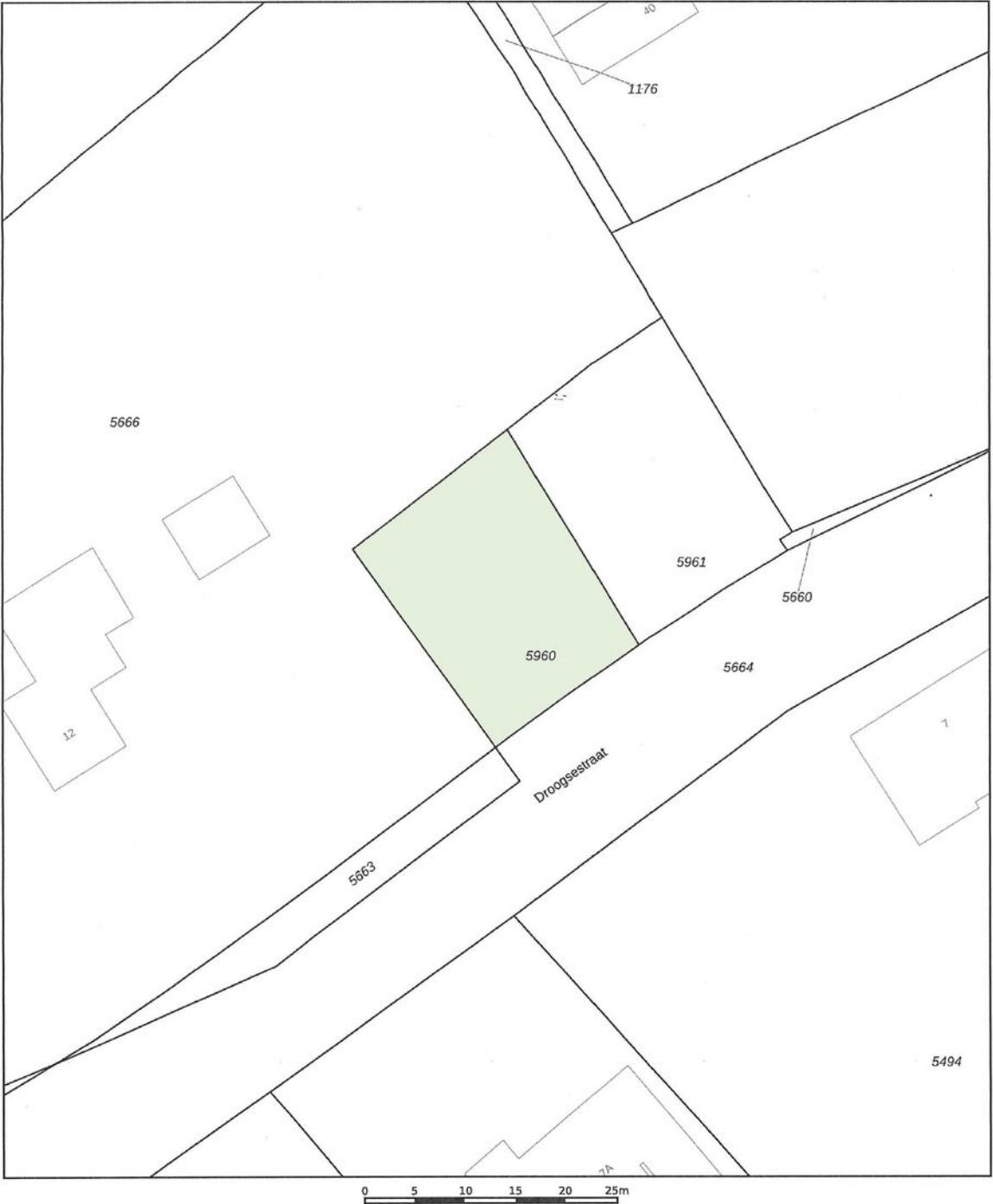


Situatie/lokatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: taxatie



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

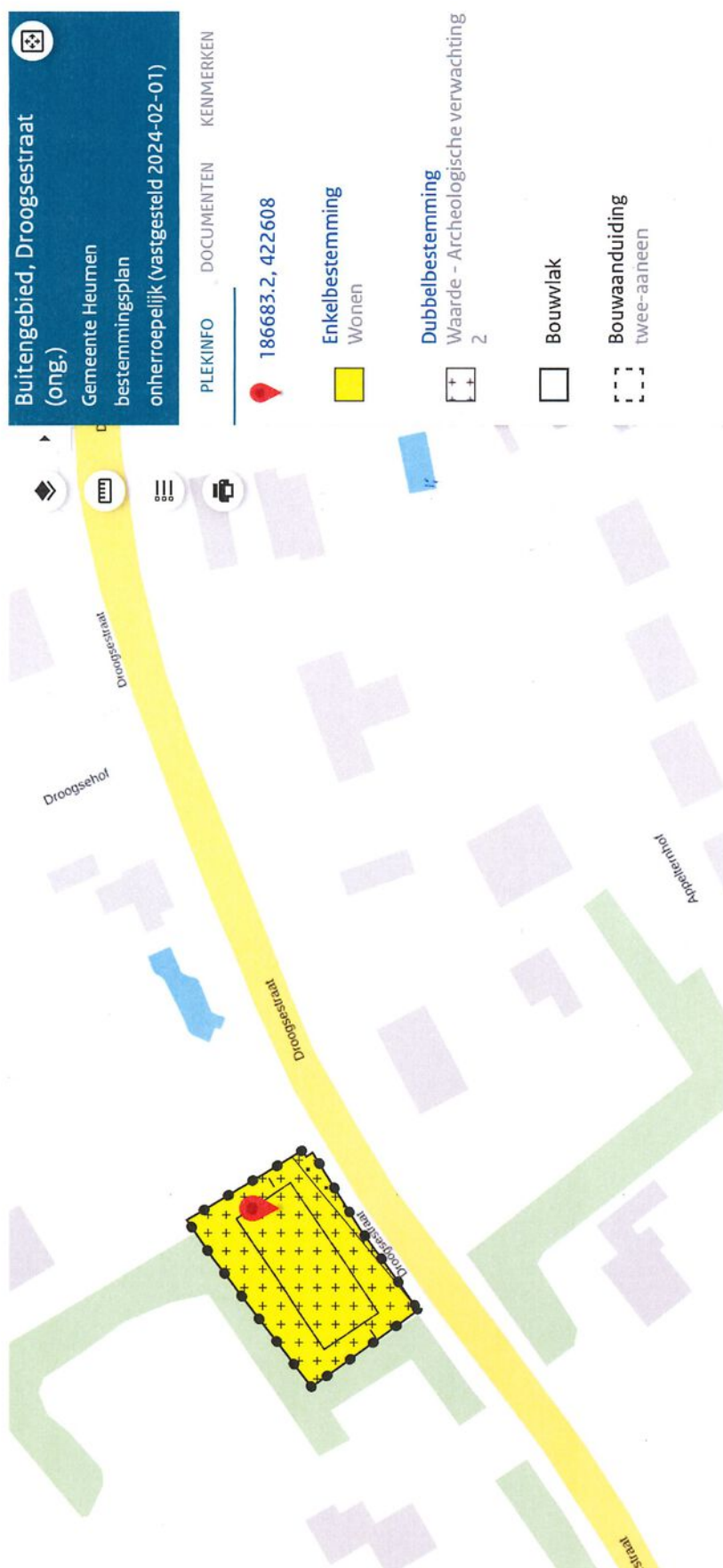
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Heumen
Sectie G
Perceel 5960

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.

kadaster



Bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

REGELS

PLAN: BUITENGEBOED, DROOGSESTRAAT (ONG.)
STATUS: VASTGESTELD
PLANTYPE: BESTEMMINGSPLAN
IMRO-IDN: NL.IMRO.0252.BUBPDROOGSESTRAAT-VA01

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 3 Wonen
 - Artikel 4 Leiding - Gas
 - Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 6 Antidubbelbepaling
 - Artikel 7 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
 - Artikel 9 Algemene wijzigingsregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 10 Overgangsrecht
 - Artikel 11 Slotregel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, Droogsestraat (ong.) met identificatienummer NL.IMRO.0252.BUBPDroogsestraat-VA01 van de gemeente Heumen;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten

het uitoefenen van een beroep of bedrijf door de bewo(o)n(st)er van de woning op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, alsmede het beroepsmatig verlenen van diensten op deze gebieden dan wel het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.6 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.9 bed & breakfast

een in pandige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit;

1.10 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor, ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald;

1.11 bestaand

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is en een gebruikseenheid vormt en dienstbaar is aan een woning, een stacaravan of een recreatiewoning;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens een plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 ecologische hoofdstructuur

een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurlijke cultuurlandschappen en verbindingzones, met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

1.21 ecologische waarde:

de aan een gebied, middels een theoretische benadering toegekende waarde voor soorten planten, dieren en vegetatietypen, waarbij het gangbaar is zich met name te richten op de bescherming, zeldzaamheid en bedreigdheid van de natuurwaarde van de aanwezige planten, dieren en vegetatietypen;

1.22 erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.23 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.24 externe veiligheid

het controleren en managen van risico's die omwonenden lopen door de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen, waarbij de overlijdenskans van groepen en individuen als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval door zojuist genoemde risicobronnen, uitgangspunt is voor ruimtelijke ontwikkelingen;

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

1.27 geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.28 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.29 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.30 grenswaarde

een grenswaarde als bedoeld in de Wet Milieubeheer ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;

1.31 groepsrisico

de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicocontour, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;

1.32 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.33 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengenoemde bouwlaag onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen, en tussen de buitenzijde van de gevels;

1.35 kwetsbaar object

een object waarvoor, ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald;

1.36 lichte horeca

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het overdag bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel (bereide snacks, ijs en kleine maaltijden) en/of dranken;

1.37 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ter zake van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, fysieke en geestelijke volksgezondheid of sociaal-culturele aard;

1.38 mitigerende maatregelen

maatregelen die de aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities beperken;

1.39 natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.40 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.41 omgevingscondities

de kwaliteiten van de omgeving voor zover deze van invloed zijn op kernkwaliteiten;

1.42 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.43 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.44 ondergeschikte horeca

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

horeca die gerelateerd is aan een onder nader in de regels omschreven (hoofd-) functie, welke tevens ruimtelijk gezien in ondergeschikte vorm zelfstandig functioneert;

1.45 overkapping

een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

1.46 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

1.47 permanente bewoning

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een recreatiewoning, stacaravan of andere, voor wisselende bewoning bedoelde, ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.48 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

1.49 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.50 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het BEVI een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AmvB-inrichting waarvoor krachtens de Wet Milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid;

1.51 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.53 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.54 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.55 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.56 woongebouw

een gebouw bestemd voor meerdere woningen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor de berekening van de inhoud van een bouwwerk wordt tevens meegeteld ruimte die door vier wanden, scheidsmuren en/of dakvlakken is omsloten, maar niet door

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

middel van een dak is afgesloten. De inhoud van deze ruimte wordt gemeten tussen de bovenzijde van de vloer, de binnenzijde van de wanden, scheidingsmuren en/of dakvlakken en de projectie van het dak, waarbij de hoogte van deze projectie wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde hoogte van de vier wanden, scheidingsmuren en/of dakvlakken.

2.4 de oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 algemeen

- Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.
- Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het bestaande aantal woningen;
- een nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of bed & breakfast in hoofd- en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt;
 - er geen detailhandel wordt uitgeoefend behoudens een beperkte verkoop in het klein van ter plaatse vervaardigde producten en direct in verband met de aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten;
 - het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu en de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag opleveren en geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving;
 - er geen activiteiten mogen plaatsvinden die in de regel worden uitgeoefend op een industrieterrein of bedrijventerrein;
 - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - er geen etalages en vitrines mogen zijn;
 - er gelijktijdig niet meer dan twee medewerkers werkzaam mogen zijn;
 - er geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen mag worden;
 - er geen activiteiten mogen plaatsvinden die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouw

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- goothoogte maximaal 6 m;
- bouwhoogte maximaal 10 m;
- inhoud maximaal 800 m³ dan wel de bestaande grotere inhoud;

3.2.2 Kelders

Kelders zijn uitsluitend onder de woning en overige gebouwen toegestaan.

3.2.3 Bijhorende bouwwerken

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m²;
- goothoogte maximaal 3 m;
- bouwhoogte maximaal 5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

3.2.5 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.1.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m² indien de woning op een perceel staat met een oppervlakte groter dan 0,5 ha.

3.3.2 Erf- en terreinafscheidingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a voor het oprichten van naar de openbare weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,80 m, mits dit uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

3.4 Voorwaardelijke verplichting - beplanting

Het gebruik zoals beschreven in artikel 3.1, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de beplanting overeenkomstig het in bijlage 1 opgenomen beplantingsplan binnen 2 jaar na verlening omgevingsvergunning van de nieuw te realiseren woningen is aangelegd. De beplanting dient na realisatie in stand te worden gehouden.

3.5 Voorwaardelijke verplichting - nader ecologisch onderzoek

Een omgevingsvergunning voor de in 3.2 bedoelde gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat:

- een nader soortgericht onderzoek naar de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis uitwijst dat deze niet aanwezig zijn in het gebied;
- of als eventuele noodzakelijke mitigerende maatregelen zijn getroffen om de aanwezige beschermde diersoorten te beschermen.

3.6 Voorwaardelijke verplichting - geluidwerende gevelonderzoek

Een omgevingsvergunning voor de in 3.2 bedoelde gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat:

- een geluidwerende gevelonderzoek uitwijst dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB in geluidgevoelige vertrekken;
- of als uit een nieuw akoestisch onderzoek, waarin nieuwe omstandigheden zoals reeds gerealiseerde (afschermende) bebouwing, geluidschermen en/of gewijzigde verkeersgegevens (waaronder wegdekverharding, intensiteiten) mag worden betrokken, aangetoond kan worden dat de geluidbelasting minder bedraagt dan de verleende ontheffingswaarden.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- het beheer en onderhoud van de leiding;
- de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de bestemming (artikel 3) mag geen nieuw bouwwerk worden gebouwd.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het ontginnen, verlagen van de bodem of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van grondbewerking dieper dan 0,4 m;
- het aanbrengen van drainageleidingen;
- het graven van watergangen en dempen van sloten, watergangen en andere waterpartijen;
- het op of in de gronden planten van bomen en ander houtgewas;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

4.4.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoetgekomen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

4.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien wordt aangetoond dat de grond dieper dan 0,40 m is gewoeld of indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld;
- d. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om advies.

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

5.3.1 Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is binnen deze dubbelbestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld, over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- d. het aanleggen of verharren van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 500 m² of meer bedraagt;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, over een oppervlak van meer dan 500 m²;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen of vijvers.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- 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.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijken de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd;
- d. Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vraagt het bevoegd gezag een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg om

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

advies.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te verwijderen indien is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. detailhandel;
- b. stort- en/of opslagplaats van grond, vuilnis, afvalstoffen en/of al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als opslag ten behoeve van het normale gebruik behorende bij de betreffende bestemming;
- c. staan- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- d. sport- of wedstrijdterrein;
- e. het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de modelvliegsport en voor het houden van wedstrijden, racen of crossen met motorvoertuigen en bromfietsen;
- f. het gebruik van recreatiewoningen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
- g. het realiseren van propaantanks behalve als deze voldoen aan:
 1. de risicoafstanden die afkomstig zijn van het RIVM en zijn neergelegd in de memo "Afstandstabel propaanreservoirs 0,15 - 50 m³", d.d. 14 juli 2006 met kenmerk 263/06CEV;
 2. de risicocontour de eigen perceelsgrens niet overschrijdt;
- h. het gebruik van bijgebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van de planregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- b. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;

8.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Toevoegen aanduiding 'waarde - archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is ter behoud en bescherming van archeologische waarden.

9.2 Voorwaarden wijzigen bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van bestemmingen in de bestemming 'Water', 'Groen - Landschappelijke beplanting' of 'Natuur' ten behoeve van de realisering van een ecologische verbingszone, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- in een inrichtings- en beheersvisie de natuurontwikkeling is uitgewerkt;
- advies is verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van landschap en ecologie;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

9.3 Uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;

Bestemmingsplan

Buitengebied, Droogsestraat (ong.): Regels

08-11-2025, 11:53

- met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is gehele vernieuwing van een onder het overgangsrecht vallend gebouw toegestaan indien de vernieuwing op dezelfde locatie plaatsvindt en door amovering het bebouwd oppervlak en de inhoud van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt, afnemen met tenminste 25%.
- c. Artikel 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2 onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Artikel 10.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

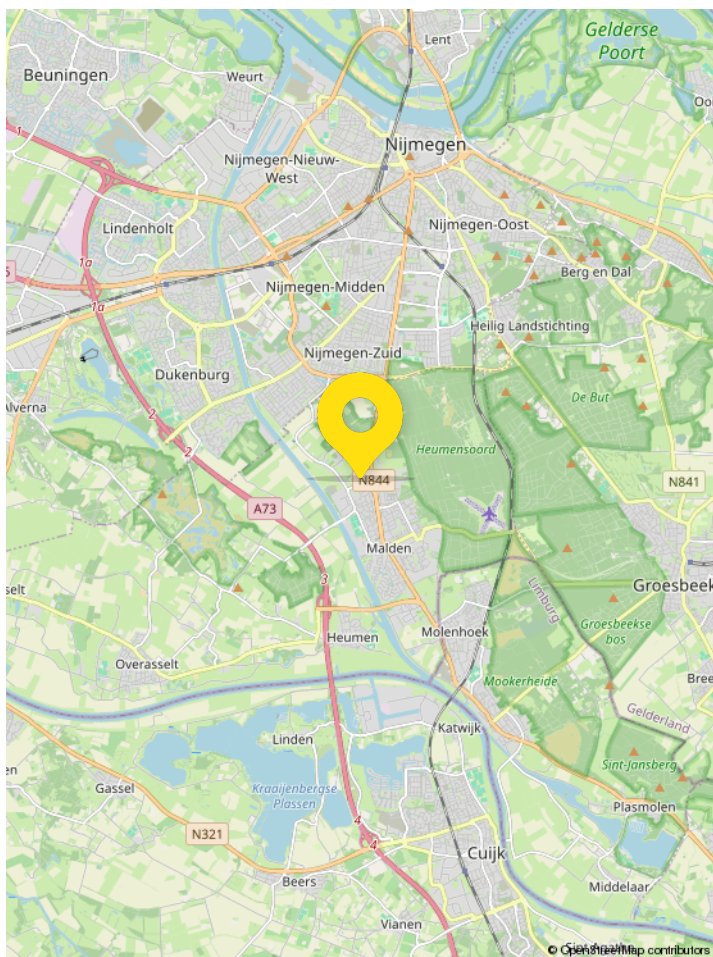
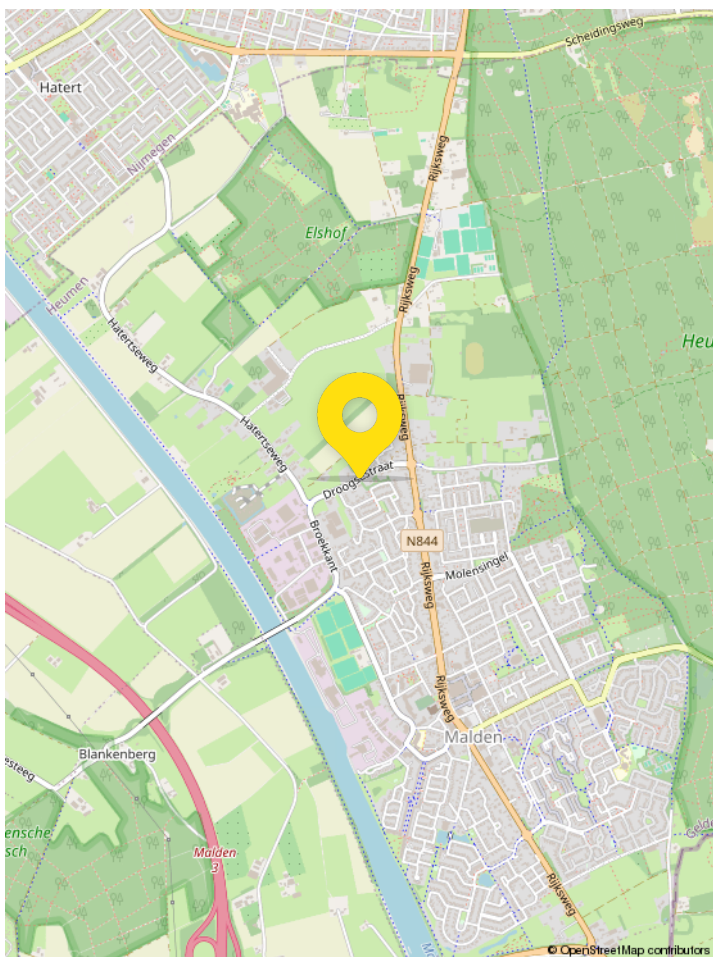
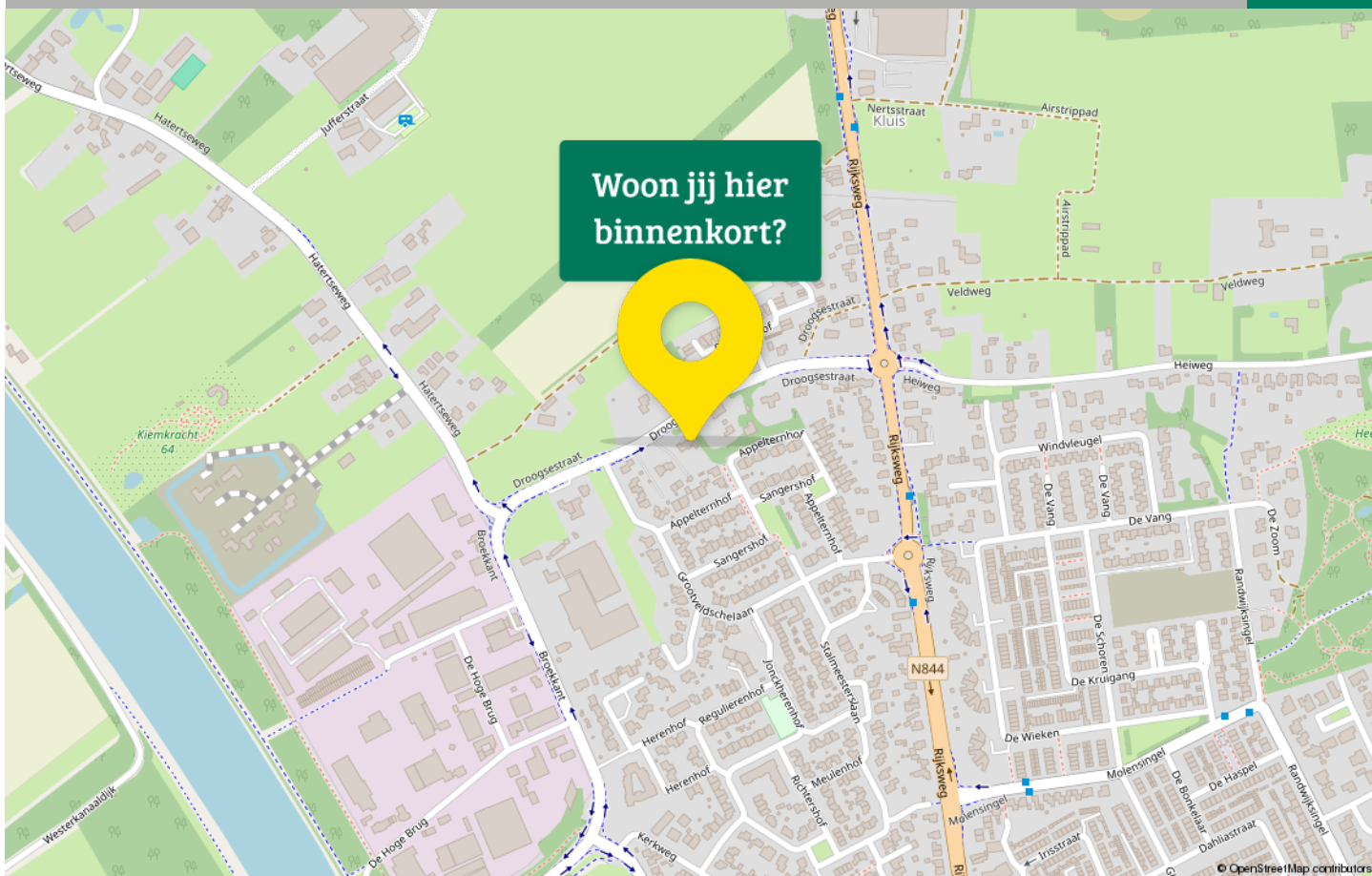
Artikel 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als Buitengebied, Droogsestraat (ong.) van de gemeente Heumen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 februari 2024.

Locatie op de kaart

Woon jij hier
binnenkort?



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod en aangeeft exclusief met jou te onderhandelen. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp.

Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

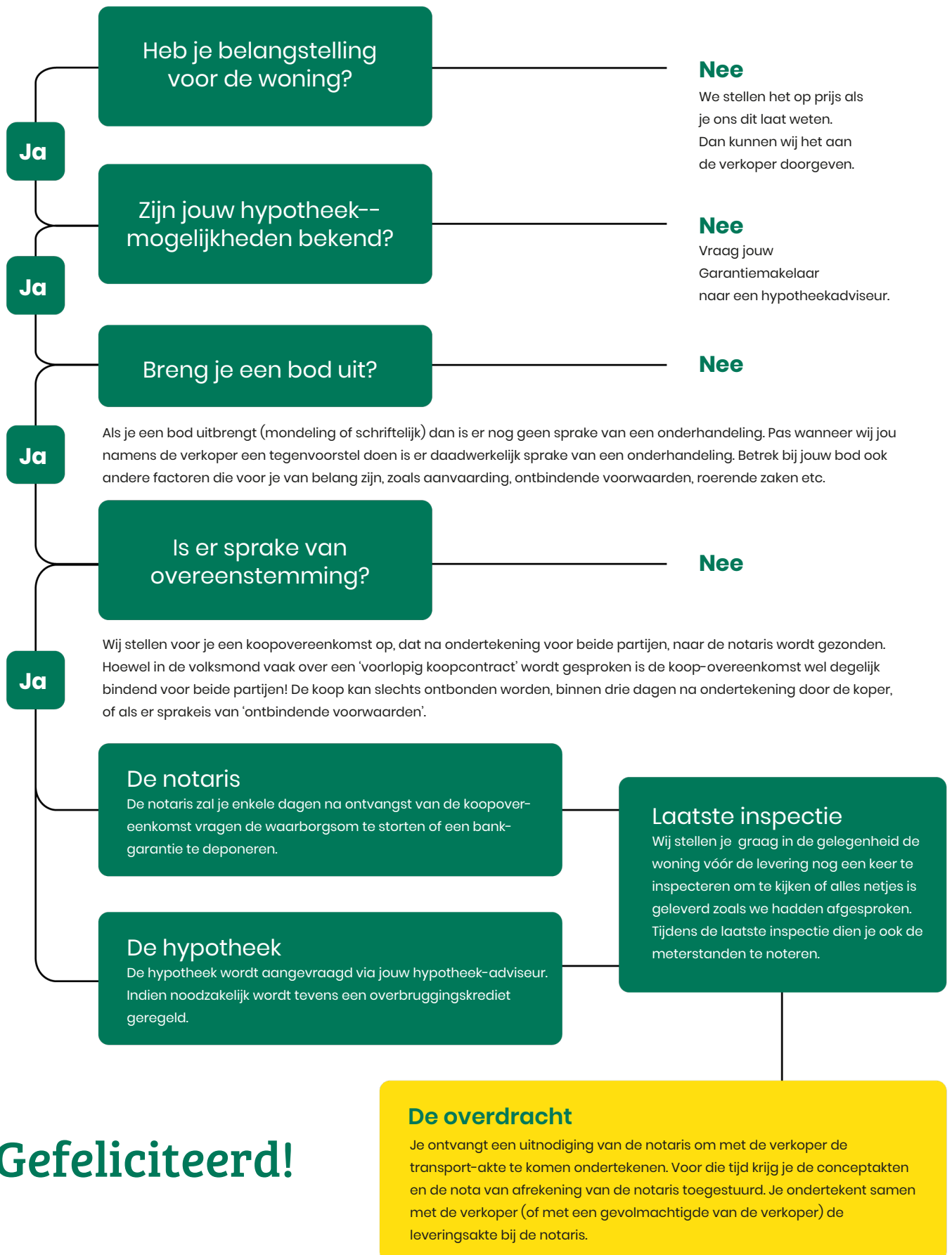
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypotheecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), zulks voor een maximale termijn van zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke binnen één week na afloop van het eerdergenoemde voorbehoud dient te zijn gesteld.

Bedenktime

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgave van redenen te ontbinden.

Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopers-bedenktime opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen vijf dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen.

Reactie

Tot slot een verzoek: wij (en zeker ook de verkoper) waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Zorgeloos van je nieuwe woning genieten



7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Algemeen belangrijke informatie

over het kopen van een woning

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit betekent dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft, met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. 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). Het is koper bekend dat de onroerende zaak geen nieuwbouw is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van hetgeen in art. 6 van de koopakte staat vermeld, 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-beant-woorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, 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 uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoop-makelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)-tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden,

die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

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

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven modelkoopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen Huis".

Alle panden welke Claase Garantiemakelaars in verkoop heeft zijn ingemeten door een professionele partij. Van de woning is een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008. Ten aanzien van deze metrages wordt ieder aansprakelijkheid door de makelaar nadrukkelijk uitgesloten.

Aantekeningen

[illegible]

Kies voor kwaliteit

Claase: kies voor kwaliteit

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitstekende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Ook doen wij altijd onderzoek

naar het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



Ons Team



Bas Claase
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98
bas@claase.nl



Peter Baakman
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44
peter@claase.nl



Marcel Kuitenbrouwer
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34
marcel@claase.nl