

## Bouwkavel aan het Mastbos

Uniek gelegen op een van Breda's mooiste locaties  
direct grenzend aan het befaamde Mastbos.

## Overaseweg 86 te Breda

**Vermeeren Makelaardij B.V.**

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

T. 076 596 4171

F. 076 596 5201

M. 06 517 28 086

Rabobank nr. 11 37 66 084

info@vermeerenmakelaardij.nl

www.vermeerenmakelaardij.nl

KvK Breda 20131955

BTW nr. NL8180.42.485.B01



**Koopsom: € 635.000,- v.o.n.**

**Oppervlakte: 4.220 m<sup>2</sup>**

## Algemeen

Zeer unieke en ruime bouwkaavel gelegen op een van Breda's mooiste locaties, aan de voorzijde direct grenzend aan het befaamde Mastbos en grenzend aan landgoed 't Hout / Trippelenberg en gelegen nabij het meanderende riviertje de Aa of Weerijs. Elke dag opnieuw zullen de vogeltjes hier hun zangkunsten vertonen en kunt u op uw eigen object genieten van alle moois dat de natuur u te bieden heeft. Creëer hier uw eigen woning en omgeving naar uw eigen wensen !!! Prachtig gelegen op 4.220 m<sup>2</sup> eigen grond.

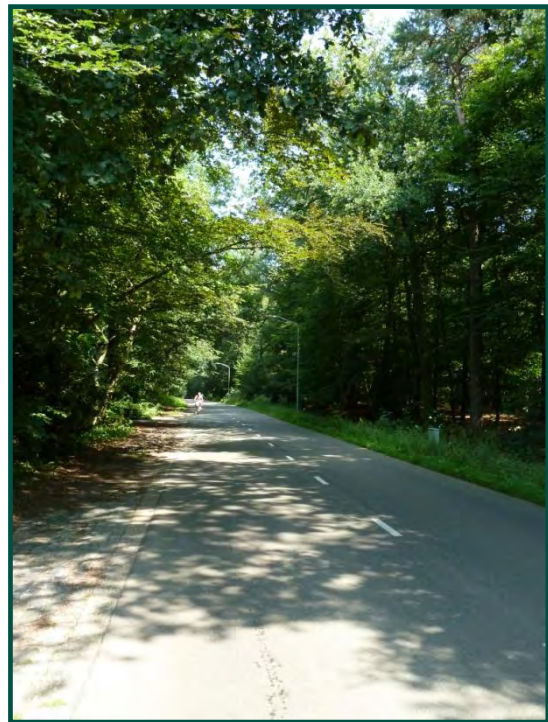
Het object is op ruime afstand van de A-16 gelegen, welke dan ook geen hinder veroorzaakt, maar wel binnen 8 minuten bereikbaar is en derhalve heeft het object een goede en snelle ontsluiting via deze A-16 naar (Antwerpen – Rotterdam) en de A-58 (Roosendaal-Etten-Leur - Breda). Het object is op 10 minuten afstand van het bijzonder gewilde centrum van Breda en het Ginneken met al hun faciliteiten op gebied van cultuur, horeca, winkel- en schoolvoorzieningen, en vlakbij talrijke actieve verenigingen op divers gebied. Een locatie, die altijd kan bruisen en ook altijd weer rust kan geven.







Overaseweg



Gelegen aan een doorgaande weg, direct aan de rand van het Mastbos.



## Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Princenhage	K	1364	9 a 10 ca.
Princenhage	K	1365	33 a 10 ca.
			-----
Totaal			42 a 20 ca.

## Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Breda heeft het object een normaal gangbare woonbestemming (perceel K 1364) en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. In de bijlagen zijn de planvoorschriften en het bijbehorende plankaartje opgenomen, welke een onderdeel zijn van het gehele bestemmingsplan.

## Ligging



## Overige bijzonderheden

\*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden, vragen wij u, mede namens onze opdrachtgever, om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

\*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

\*

De eerste twee artist impressions zijn beschikbaar gesteld door architectenbureau Roozen en Roozen uit Rucphen en geven u een geheel vrijblijvende indruk van wat mogelijk is om daar evt. te bouwen.

\*

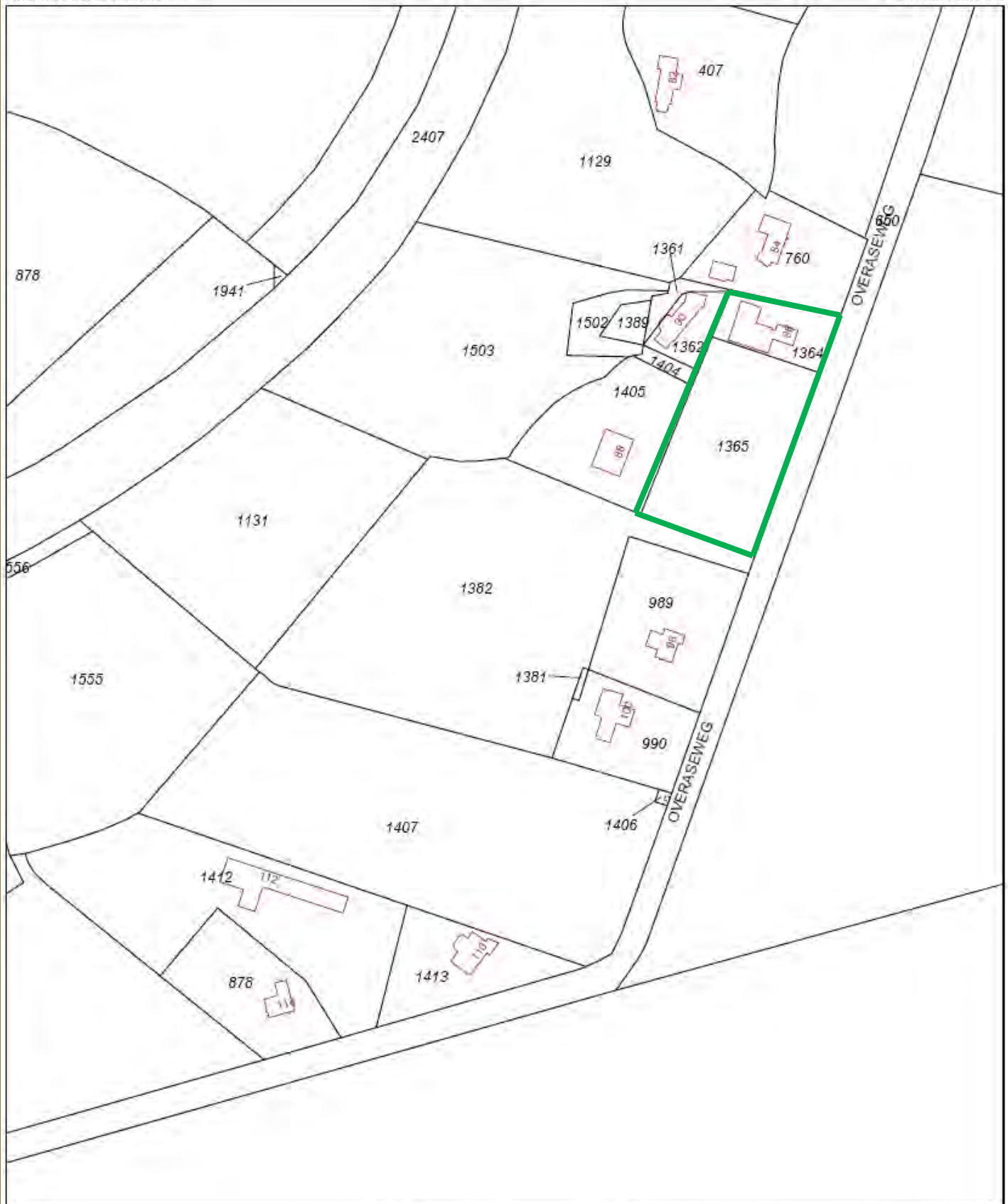
De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever.

\*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

\*

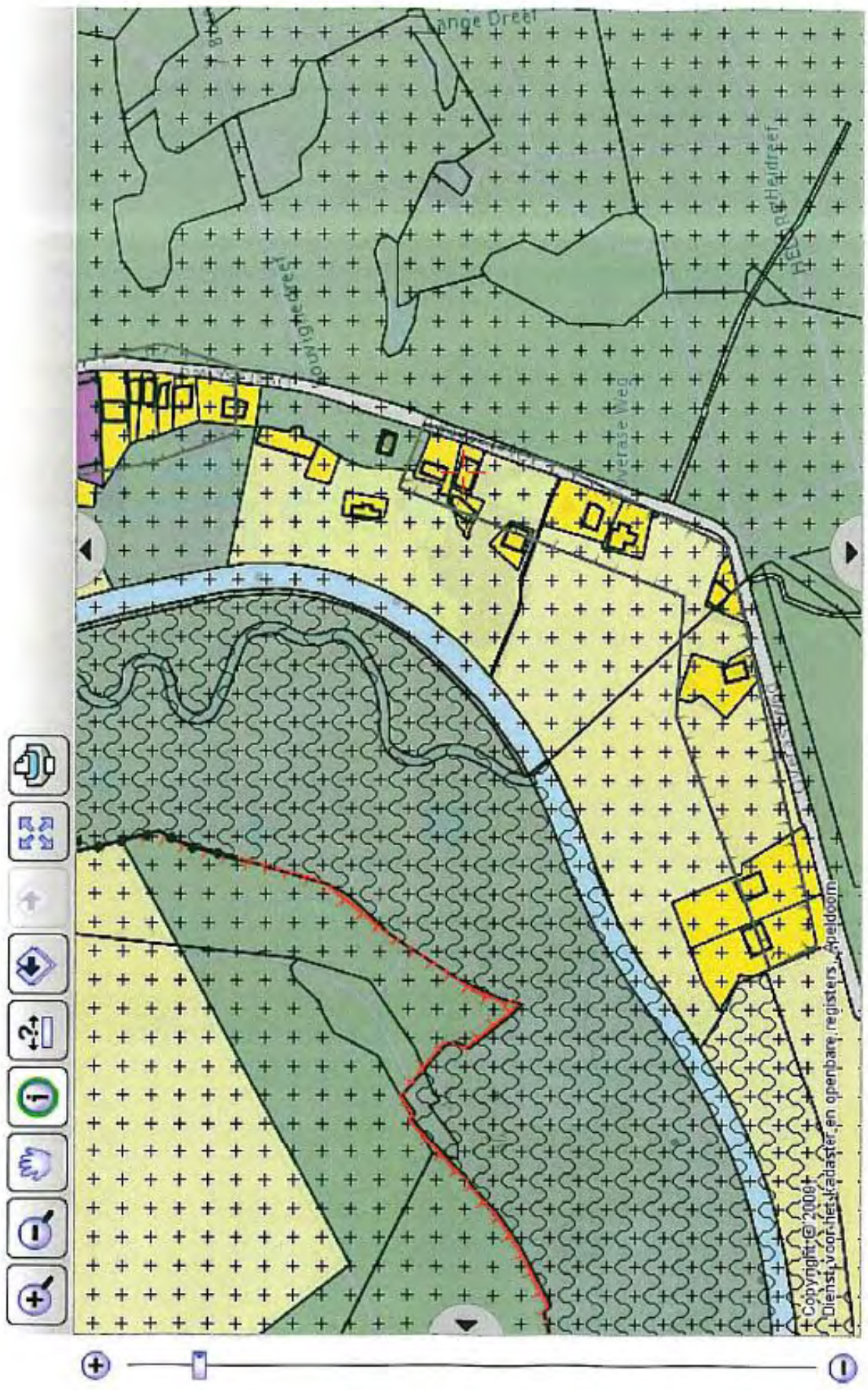
Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	PRINCENHAGE	
25	Huisnummer	Sectie	K	
—	Kadastrale grens	Perceel	1382	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 juli 2011  
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.



- Ondergrond
- Transparantie
- Legenda



Planregels  
Toelichting  
Bijlage bij regels  
Bijlage bij toelichting

## Planregels

Op deze pagina vindt u de regels behorende bij het plan Buitengebied Zuid.

### Artikel 19 Wonen

#### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol bebouwing als is opgenomen in de bij deze regels als bijlage B gevoegde lijst.

#### 19.2 Bouwregels

Op of in de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden gebouwd met uitzondering van de locatie ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
- b. de woning, binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak mag worden verbouwd, uitgebreid en vervangen met dien verstande dat de inhoud van de woning nooit meer zal mogen bedragen dan 600 m<sup>3</sup> met uitzondering van boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte waarvan de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt gehandhaafd;
- c. de goothoogte niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
- d. bijgebouwen zowel vrijstaand als aangebouwd, mogen worden opgericht met dien verstande dat het gezamenlijke grondoppervlak maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt en de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen en de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij reeds een gebouw met minimaal deze maatvoering aanwezig is;
- e. indien de maatvoering van de gebouwen ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedragen dan aangegeven onder b, c en/of d, mag deze afwijkende maatvoering, ook bij gehele vervanging, worden gehandhaafd;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

#### 19.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bouwregels:

- a. voor de splitsing in maximaal twee woningen met dien verstande dat:
  1. het slechts mogelijk is voor bebouwing die is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijke monument dan wel kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is opgenomen in de bij deze regels als bijlage B gevoegde lijst;
  2. op het perceel al een woning aanwezig is;
  3. de splitsing niet mag leiden tot vergroting van de bestaande inhoud van de bebouwing;
  4. het cultuurhistorische karakter van de bebouwing behouden moet blijven;
  5. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woonmilieu met dien verstande dat de splitsing niet binnen de hindercirkels van een aangrenzend bedrijf mag plaatsvinden;
  6. bestaande agrarische bedrijven in de naaste omgeving hierdoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- b. voor uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen, als bedoeld in lid 19.2 onder d of de maximaal toegestane inhoud van de woning als bedoeld in lid 19.2 onder b, met maximaal 20 % van respectievelijk het oppervlak dan wel de inhoud van te slopen voormalige agrarische bijgebouwen met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet groter wordt dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. een en ander dient ter compensatie van bij de woning aanwezige te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, welke al een grotere oppervlakte hebben dan op basis van deze regels aan bijgebouwen is toegestaan en dan alleen voor het meerdere;
  3. de totale uitbreiding van de woning op basis hiervan niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>3</sup> met dien verstande dat de woning geen grotere inhoud mag krijgen dan 750 m<sup>3</sup>.
- c. van het bepaalde in lid 19.2 onder b voor de herbouw van een woning buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. er aantoonbaar sprake is van een noodzaak daartoe dan wel er sprake is van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering vanuit een oogpunt van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, bedrijfsmatige en/of milieuhygiënische inpassing
  2. de herbouw geen onevenredige beperking oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.
- d. voor het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in de bestaande woning of een bestaand bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast met dien verstande dat:
  1. de woning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
  2. maximaal 400 m<sup>2</sup> bebouwing voor deze functie mag worden gebruikt met dien verstande dat de resterende bijgebouwen dienen te worden gesloopt voor zover dit geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;

3. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
  4. voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'functieverruimingsgebied' maximaal 15 slaapplekken aanwezig mogen zijn en voor zover deze daar buiten is gelegen maximaal 6 slaapplekken;
  5. er geen cumulatie plaatsvindt met overige vormen van recreatie;
  6. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
  7. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- e. voor het verbouwen van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
1. maximaal 75 m<sup>2</sup> van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
  2. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  3. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
  4. de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
  5. er mag geen strijd ontstaan met milieuregeling op het gebied van geluid en geur en mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
  6. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd.

#### 19.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 24 lid 24.2:

- a. voor het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat:
  1. voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerplaatsen, noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
- b. ten behoeve van het toestaan van statische opslag in de bijgebouwen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'functieverruimingsgebied' maximaal 1000 m<sup>2</sup> hiervoor mag worden aangewend en daarbuiten maximaal 750 m<sup>2</sup> en het meerdere aan bedrijfsgebouwen waaronder ook kassen, worden gestoopt.

#### 19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24 lid 24.5 deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met dien verstande dat:

- a. de locatie moet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'functieverruimingsgebied';
- b. slechts bedrijven zijn toegestaan met een milieubelastingcategorie 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in bijlage A bij deze bestemmingsregels opgenomen lijst van Bedrijven en Inrichtingen danwel bedrijven welke niet zijn genoemd maar welke qua aard en milieubelasting zijn gelijk te stellen met de in de lijst genoemde bedrijven binnen die categorieën;
- c. maximaal 400 m<sup>2</sup> van de bestaande bebouwing voor deze bestemming mag worden gebruikt en de overige aanwezige bebouwing wordt gestoopt tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft met dien verstande dat als er minder oppervlakte aan bebouwing aanwezig is deze bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid;
- d. de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar wordt verbeterd middels plaatsing van de bebouwing en of landschappelijke inpassing van de bebouwing hetgeen verzekerd wordt middels een in te dienen erfinrichtingsplan;
- e. de nieuwe functie geen extra belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving reeds aanwezige bedrijvigheid;
- f. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.