

Meer dan unieke bouwlocatie

Een zeer bijzondere bouwlocatie, gelegen op korte afstand van het strand en nabij bossen en omgeven met schitterende houtwal !!!

Torenweg 17 te Rockanje

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 € 1.050.000,- v.o.n.

Oppervlakte: ca. 1 ha 38 a 80 ca

Algemeen

Wonen in het groen. Groener en rustiger kan bijna niet. Een zeer unieke en zeer ruime bouwkaavel van bijna 14.000 m², welke is gelegen op een mooie locatie in Rockanje, ook wel “de groene oase onder Rotterdam” genoemd. Op dit perceel is het bouwen van een ruimere woning al mogelijk, maar vanaf medio september 2011 ligt er een herziening van het bestemmingsplan ter inzage, waarbij nog veel ruimere bouw mogelijkheden worden toegestaan tot wel 300 m² aan gebouwen. Deze ruime en groenrijke kavel bestaat voor meer dan de helft uit een schitterend groen weiland, dat grotendeels is omgeven met een hoge en groenrijke houtwal, bestaande uit verschillende inheemse bomen en planten. Het biedt voldoende ruimte voor een geweldige tuin, voor het houden van paarden aan huis, maar is ook een schitterende mogelijkheid om bijv. een buitenexpositie in te richten. Het perceel is gelegen aan een rustige weg, met hoofdzakelijk rustig gelegen en luxueuze huizen en ligt vlakbij het strand, met zijn befaamde boulevard. U kunt hier nabij uw eigen te bouwen woning genieten van al het moois dat de natuur u te bieden heeft. Niets zo mooi als elke dag opnieuw genieten van uw eigen landgoed.

Het object is op korte afstand van de A-15 gelegen, en heeft derhalve een goede en snelle ontsluiting via deze A-15 naar (Spijkenisse-Schiedam-Rotterdam) en de nabij gelegen A-13, A-16 en A-20 Het object is op 2 minuten afstand van het gezellige centrum van Rockanje met al haar faciliteiten op gebied van cultuur, horeca, winkel- en schoolvoorzieningen. Maar ook de steden Hellevoetsluis en Brielle zijn snel te bereiken.



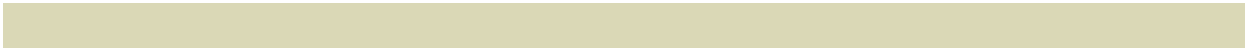
Rockanje





Gelegen aan een rustige, verharde en openbare weg.







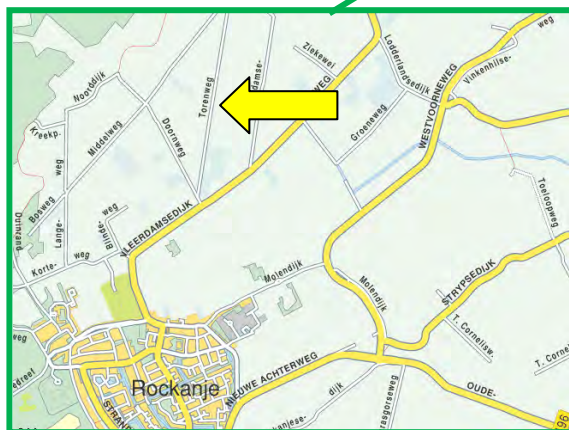
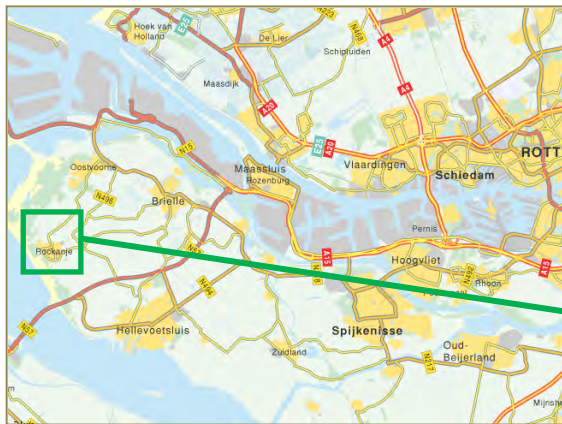
Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Westvoorne	B	483	1 ha 38 a 80 ca

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Westvoorne heeft het object een normaal gangbare woonbestemming en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wel heeft de gemeente een herziening (3^e) m.b.t. het bestemmingsplan in voorbereiding. Na goedkeuring van de herziening, zijn nog ruimere bouwmogelijkheden voorzien dan thans al aanwezig. In de bijlagen is hiervan een kort schrijven opgenomen. Voor de volledige tekst en interpretatie kunt u bij de uiteindelijke eindverantwoordelijke gemeentelijke instantie terecht, maar uiteraard informeren wij u ook graag zo goed mogelijk.

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.

*

Er bevindt zich thans nog een kleinere woning op het object, welke verder wel netjes is, maar toch evt. modernisering behoeft. Koper dient het pand nog wel te slopen, maar een evt. vergunningsaanvraag kan al terstond in overleg worden aangevraagd.

*

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 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.

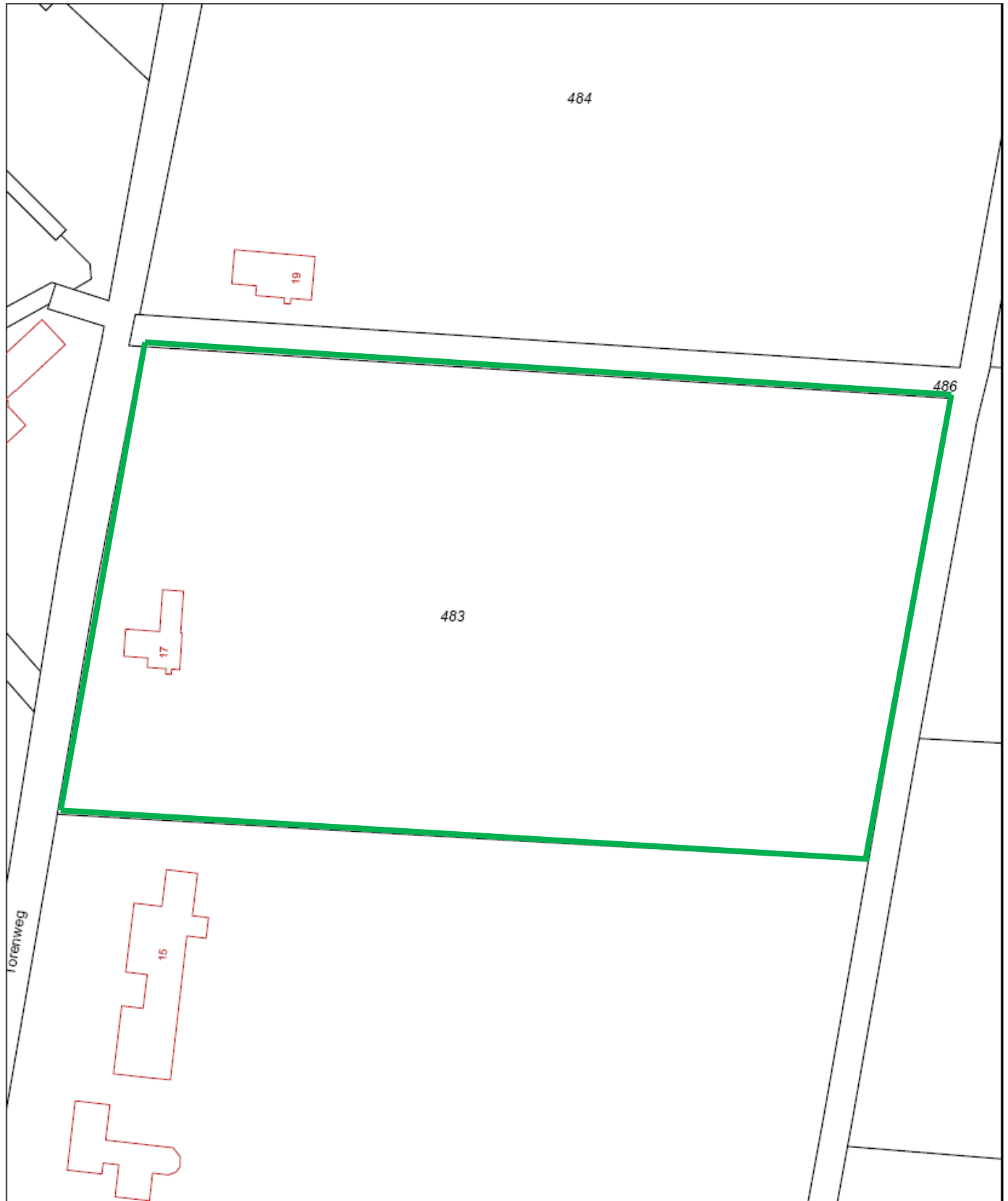
*

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.

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		WESTVOORNE
25	Huisnummer	Sectie		B
—	Kadastrale grens	Perceel		483
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 20 september 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.



Artikel 12

Woondoeleinden -W-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor woondoeleinden -W- aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met de daarbij behorende voorzieningen en voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de hoofdbouwmassa.
- 1.2 Voor zover de in lid 1.1 bedoelde gronden vallen binnen de gebieden A, B of C zoals aangegeven op kaartblad 20, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.
- 1.3 Voor zover binnen de bestemming een zone is gelegen tussen een molen en de bij die molen behorende aanduidingen "molenbiotoop 100 m" en "molenbiotoop 400 m", zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de vrije windvang.

2. Bouwbepalingen

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a. binnen ieder bestemmingsvlak met de nadere codering -W(v)- ten hoogste één vrijstaande woning mag worden gebouwd; in afwijking hiervan mag in een bestemmingsvlak waarvoor op de kaart een aantal woningen is aangegeven ten hoogste het ter plaatse genoemde aantal vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend woningen zijn toegestaan ter plaatse van woningen die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;
 - a1. in afwijking van het bepaalde onder a in een bestemmingsvlak waarin op de kaart de aanduiding "aantal nieuwe woningen" is aangegeven, maximaal het ter plaatse genoemde aantal vrijstaande woningen mag worden gebouwd, met dien verstande dat deze woningen uitsluitend in dan wel maximaal 1 meter achter de aanduiding "voorgevelbouwgrens" mogen worden gebouwd;
 - b. daar waar op de kaart bestemmingsvlakken zijn gekoppeld met de aanduiding "behorend tot één bestemmingsvlak" dienen deze gronden te worden aangemerkt als één bestemmingsvlak;
 - c. binnen ieder bestemmingsvlak met de nadere codering -W(va)- ten hoogste twee aaneengebouwde woningen of ten hoogste één vrijstaande woning mogen worden gebouwd;
 - d. binnen ieder bestemmingsvlak met de nadere codering -W(a)- ten hoogste drie aaneengebouwde woningen of ten hoogste twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - e. ingeval van vervangende nieuwbouw van de woning, de nieuw te bouwen woning exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen op ten minste 50% van het grondoppervlak van de te vervangen woning exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen dient te worden gebouwd;

- f. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en overkappingen per woning ten hoogste mag bedragen:

bestaand oppervlak ¹⁾	maximaal toelaatbaar oppervlak
1. minder dan 190 m ²	190 m ² , met dien verstande dat in geval van (vervangende) nieuwbouw of vergroting van de hoofdbouwmassa het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m ² mag bedragen.
2. 190 m ² of meer, doch 240 m ² of minder	bestaand grondoppervlak, met dien verstande dat in geval van (vervangende) nieuwbouw of vergroting van de hoofdbouwmassa het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m ² mag bedragen.
3. meer dan 240 m ²	240 m ² , met dien verstande dat in geval van (vervangende) nieuwbouw of vergroting van de hoofdbouwmassa het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m ² mag bedragen.

¹⁾ Zoals met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet aanwezig op het tijdstip van indiening van de bouwaanvraag.

- g. de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdbouwmassa niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 4 m en 9 m;
- h. bij iedere hoofdbouwmassa bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogen worden opgericht, waarbij:
- de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 - de afstand van de bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot de hoofdbouwmassa niet meer dan 20 m mag bedragen;
 - de bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen te worden opgericht op een afstand van tenminste 3 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- i. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan de maatvoering van bestaande bebouwing, als bedoeld onder g en h, die met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet is gebouwd, afwijkt van het bovenstaande, de bestaande maatvoering als maximum geldt;
- j. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
- indien deze worden geplaatst voor (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
 - indien het toegangshekken/-palen als onderdeel van een erf-/terreinafscheiding geplaatst voor (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de

- voorgevel van het hoofdgebouw betreft: 2,25 m over een breedte van ten hoogste 3,5 m;
 - indien deze worden geplaatst achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- k. andere bouwwerken in de vorm van openluchtzwembaden uitsluitend mogen worden gerealiseerd op een afstand van tenminste 3 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand van de openluchtzwembaden tot de perceelsgrenzen tenminste 5 m dient te bedragen.

2.2 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden met de bestemming "Woondoeleinden, gestapelde woningen, W(s)" mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 1.1 genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste één gebouw met daarin ten hoogste 16 gestapelde woningen mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van dit gebouw niet meer mag bedragen dan 12,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van maximaal 6 m² van het gebouw niet meer mag bedragen dan 16,5 m;
- c. op gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen en overkappingen mogen worden opgericht;
- d. op gronden met de nadere aanwijzing (g) een garage mag worden opgericht;
- e. de bouwhoogte van deze garage niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- f. op gronden met de nadere aanwijzing (b) bergingen mogen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 40 m²;
- g. de bouwhoogte van deze bergingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - van erfafscheidingen: 2 m;
 - van overige andere bouwwerken: 5 m.

3. Vrijstellingsbepalingen

3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2.1

- a. sub f, voor een groter grondoppervlak van de hoofdbouwmassa dan 175 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het vervangende nieuwbouw van de bestaande hoofdbouwmassa betreft, waarbij de bestaande verhoudingen van de hoofdbouwmassa worden gehandhaafd;
 - bestaande horizontale en verticale maten mogen met ten hoogste 10% worden gewijzigd;
- b. sub f, aanhef en onder 3, indien reeds meer dan 240 m² aan gebouwen en overkappingen op de bij de woning behorende gronden aanwezig is en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - het oppervlak van het meerdere boven de 240 m² wordt met minimaal de helft verminderd;
 - het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa mag na sanering ten hoogste 175 m² bedragen;

- in afwijking van het bepaalde onder het vorige gedachtestreepje mag het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa meer dan 175 m² bedragen, mits:
 1. de bestaande verhoudingen van de hoofdbouwmassa worden gehandhaafd;
 2. bestaande horizontale en verticale maten met ten hoogste 10% worden gewijzigd;
 - het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en overkappingen per woning mag na sanering ten hoogste 400 m² bedragen;
 - de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend bij de sanering worden betrokken indien zij met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet tot stand zijn gekomen;
 - kassen mogen tot een oppervlak van maximaal 100 m² bij de sanering worden betrokken;
 - het te herbouwen gedeelte wordt gesitueerd op gronden met de bestemming "Woondoeleinden".
- c. sub j, tweede gedachtestreepje, voor bredere toegangshekken/-palen als onderdeel van een erf-/terreinafscheiding geplaatst voor (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze;
- worden geplaatst op percelen met een breedte van meer dan 50 m;
 - niet breder zijn dan 20% van de perceelsbreedte, met een maximum van 10 m;
 - een open structuur hebben;
 - niet hoger zijn dan 2,25 m.

4. Gebruiksbepalingen

4.1 Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

4.2 Het bepaalde in artikel 25 (algemene gebruiksbepalingen) is niet van toepassing op het gebruik van een deel van de hoofdbouwmassa voor beroepsmatige activiteiten of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie wordt behouden;
- b. het oppervlak ten dienste van de uitoefening van de activiteiten ten hoogste 1/3 van de grondoppervlakte van de hoofdbouwmassa bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- c. de aard van de activiteiten niet in strijd is met de aard en het karakter van het gebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de geldende bestemming;
 - de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
 - de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;
- e. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt geparkeerd op eigen terrein;
- g. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. voor de activiteiten geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen – en vergunningenbesluit milieubeheer geldt.

- 4.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 25 (algemene gebruiksbepalingen) mag het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen en overkappingen op bestemmingsvlakken met de nadere aanwijzing (t) worden gebruikt voor de huisvesting van twee huishoudens.