

## Veldhoven (Oerle) Zandoerleseweg



Bijzonder gunstig gelegen perceel bouwgrond voor de bouw van een vrijstaande woning, in een fraaie omgeving nabij landerijen en bossen, tussen Oerle en Zandoerle, aan de rand van Veldhoven  
Het perceel heeft een frontbreedte van ca. 20 m en een gemiddelde diepte van ca. 50 m

Perceelsgrootte: 951 m<sup>2</sup>  
Koopprijs: € 350.000,-- k.k.

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

## **Ligging**

Het perceel is gelegen op een bijzonder gunstige locatie aan de Zandoerleseweg (tussen de woningen op nummers 44 en 46) te Oerle, gemeente Veldhoven. Het perceel ligt aan de rand van de bebouwde kom, tussen Oerle en Zandoerle, in een landelijke omgeving – en met uitzicht op – landerijen en bossen. Oerle is een markant kerkdorp, gelegen aan de rand van de gemeente Veldhoven en Zandoerle is een historisch gehucht met oude boerderijen en een brink met het bekende kanon. Derhalve is dit een ideale omgeving om te bouwen aan uw eigen woning voor mensen die houden van landelijk wonen met zowel de natuur als de voorzieningen op korte afstand.

## **Afmeting**

Het perceel heeft een gunstige afmeting met een frontbreedte van circa 20 meter en een gemiddelde diepte van circa 50 meter.

## **Bestemming**

Het perceel is voorheen altijd als tuin en weiland in gebruik geweest, recentelijk is de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Het is mogelijk om een vrijstaande woning te bouwen, met de volgende kenmerken:

- maximum bouwhoogte: 10 meter
- maximum goothoogte: 4,5 meter
- maximum dakhelling: 70 graden
- aantal parkeerplaatsen: 2
- het bouwvlak zoals aangegeven op het kaartje mag bebouwd worden (ca. 11,5 m x 16,25 m), onder bepaalde voorwaarden mag een carport en erker buiten het vlak gebouwd worden

## Artikel 3 Wonen - 4

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;  
met daaraan ondergeschikt voor:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het aantal parkeerplaatsen dat overeenkomt met het aantal zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' is aangegeven;
- e. nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 1;
- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen);
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- e. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overbouwingen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> geldt;

- f. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal het percentage zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage terrein' is aangegeven.

## 3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden verder de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of evenwijdig aan de voorste bouwgrens en binnen de voorgevelzone geplaatst te worden;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal graden bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven.

## 3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

## 3.2.4 Erkers

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen dan de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte en breedte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

## 3.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- c. per woning mag maximaal één carport worden opgericht;
- d. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;

f. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;

g. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

## 3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de

bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;

b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;

c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;

d. voor erfafscheidingen geldt:

1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar

toegankelijk gebied, zijn dichte

erfafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;

2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan;

e. voor schotelantennes geldt:

1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;

2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;

- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 3.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

### 3.3.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

met inachtneming van de volgende regels:

- het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
- indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
- er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Bewoning

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- c. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

### 3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:



---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
- d. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- f. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

### 3.4.3 Parkeren op eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- a. indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 meter bedraagt; of
- b. indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning en de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter;

een en ander mits:

- 1. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

2. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
3. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
4. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of bebouwingspercentage als gesteld in artikel 3.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

### 3.5.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlagen 1 en 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

- van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

### 3.5.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2.b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

### 3.5.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, sub a om toe te staan dat de woningen gebruikt worden ten behoeve van begeleid wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak veranderen met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en

---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

- de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

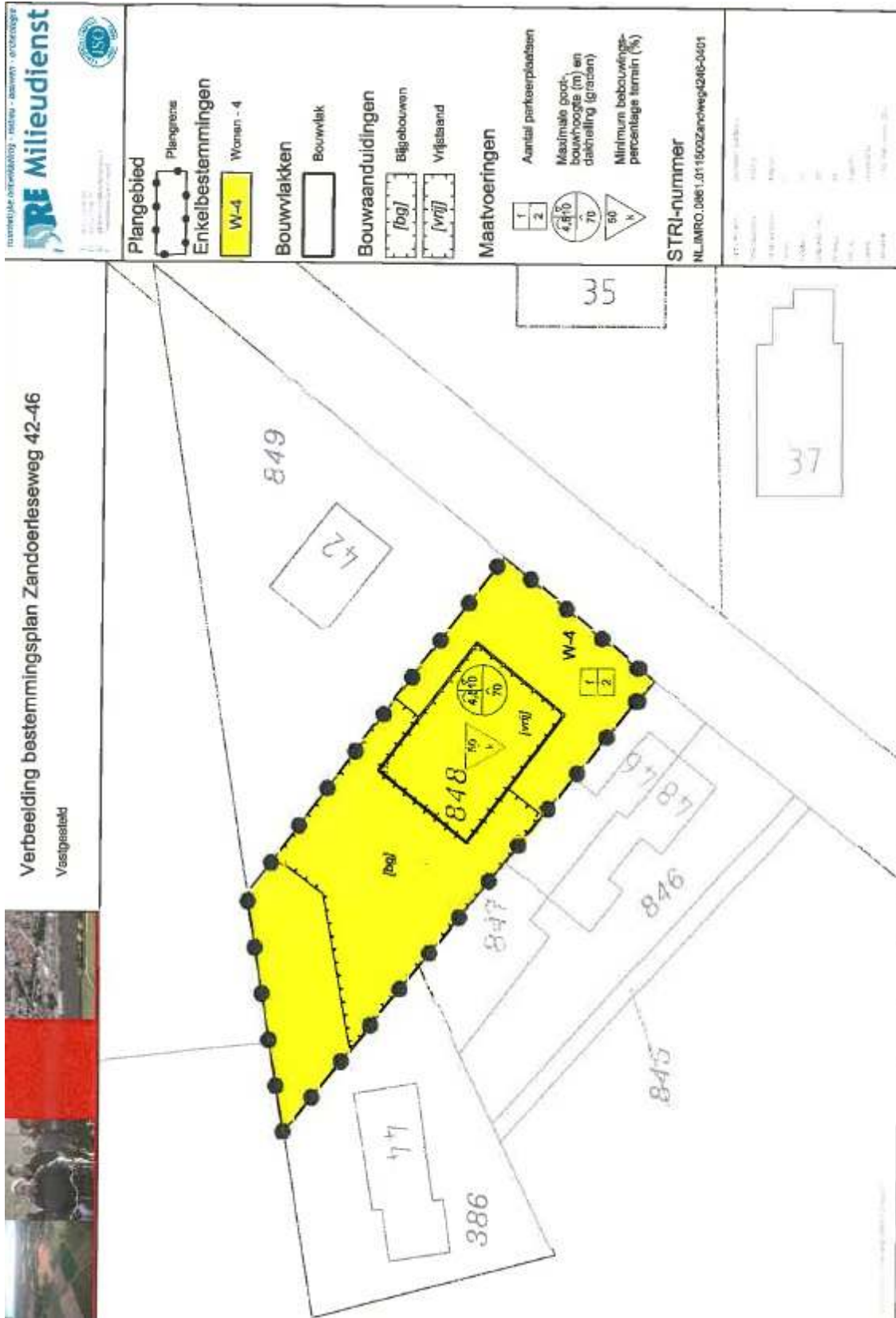
## 3.6.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

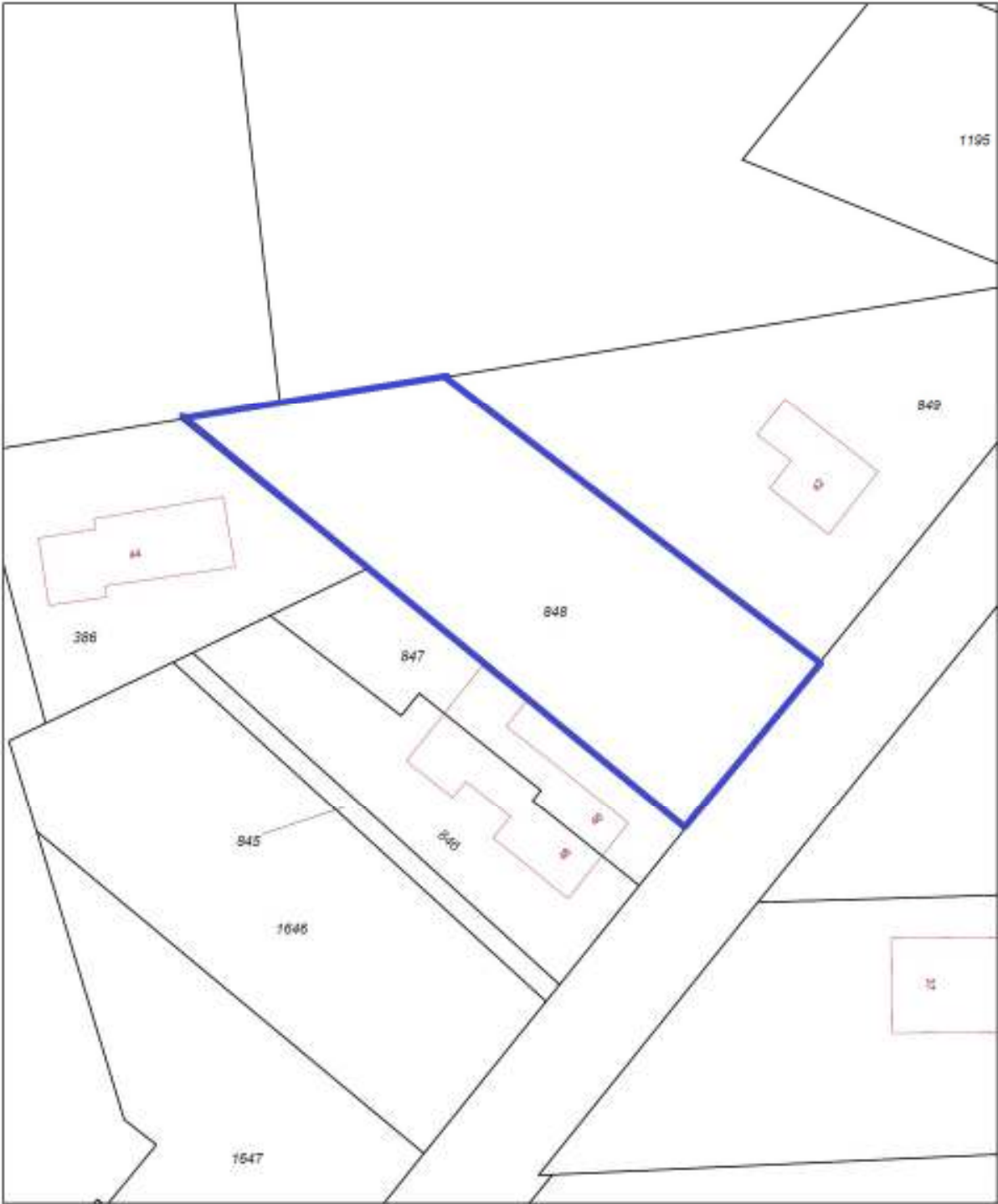
# Veldhoven, Zandoerleseweg

## PLANKAART



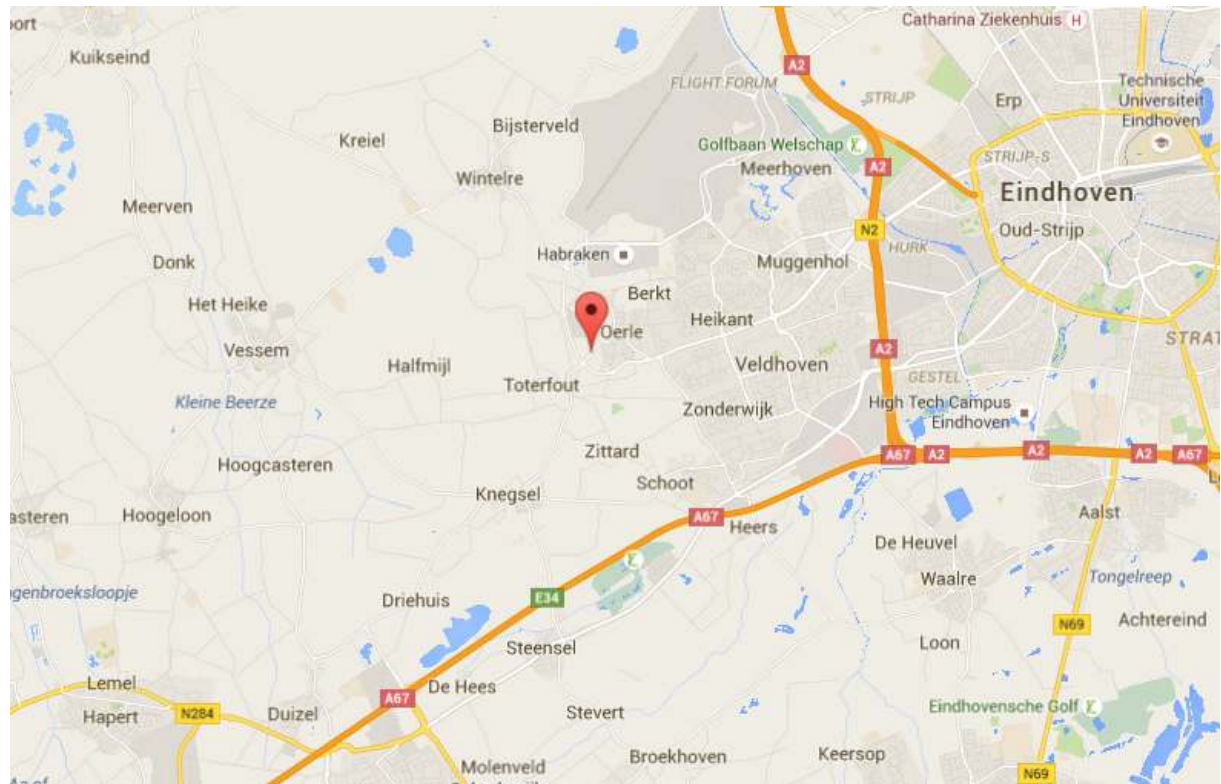
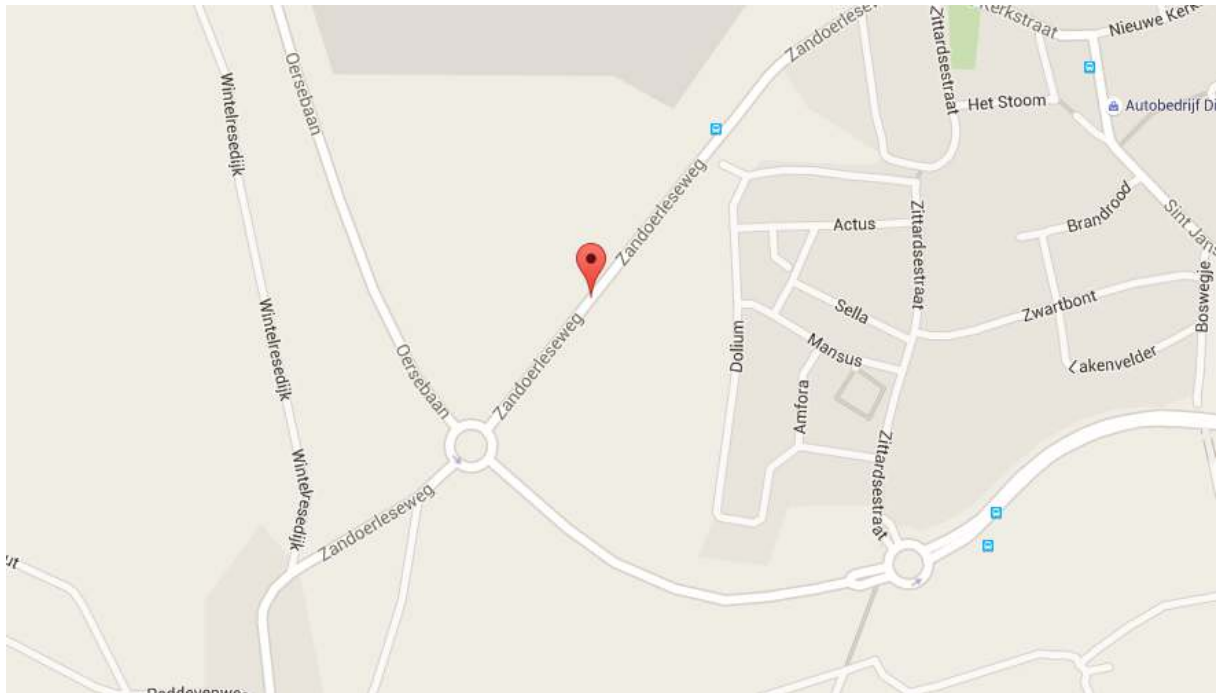
# Veldhoven, Zandoerleseweg

## KADASTRALE KAART



# Veldhoven, Zandoerleseweg

## BEREIKBAARHEID



---

# Veldhoven, Zandoerleseweg

---

## **Brochure:**

De inhoud van deze brochure is zorgvuldig samengesteld en dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontleen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

## **Bezichtiging:**

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

## **Onderzoeksplicht:**

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen. Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

## **Waarborgsom/bankgarantie:**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 7 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 4 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

## **Energiecertificaat:**

Er is niet standaard een certificaat aanwezig. Indien koper een dergelijk certificaat verlangt, dient hij dit vóór de onderhandelingen aan de makelaar te melden.

## **Financiering:**

Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om – ter vergelijking – met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan. Uiteraard betreft het hier een geheel vrijblijvend gesprek wat u tot niets verplicht.