



DETAILS

Adres: 's-Hertogenbosch, César
Francklaan 5
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 790 m³
Woonoppervlakte: 195 m²
Perceelsgrootte: 1103 m²
Bouwjaar: 1969
Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -



"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

CÉSAR FRANCKLAAN 5 'S-HERTOGENBOSCH

Ideale basis voor je droomvilla naar eigen smaak. Te renoveren object in de zeer gewilde wijk Den Bosch Zuid op loopafstand van de binnenstad.

Het gebeurt niet vaak dat een dergelijk object te koop komt in de meest geliefde villawijk van Den Bosch. Het gaat hier om een woning met een perceel van in totaal maar liefst 1.103 m². Het grondstuk heeft een brede, zeer zonnige tuin die pal op het Zuiden ligt. Niet voor niets ligt er een zwembad in de tuin. Er staat nu een bungalow die meer 50 jaar in alle geluk bewoond is geweest door één en dezelfde eigenaar. De eigenaar is onlangs overleden. Nu is de tijd gekomen voor weer een nieuwe generatie die hier prachtig kan gaan wonen.

De huidige woning renoveren

Het feit dat iemand zo lang op dezelfde plek blijft wonen, zegt wel iets over de heerlijke ligging van deze woning. Aan de andere kant moeten we constateren dat het huis al langere tijd niet is aangepast aan de moderne wooneisen. Anders gezegd; het dient volledig gemoderniseerd te worden. Het verbouwen en renoveren van de huidige woning is een flink project, met name interessant voor liefhebbers van de sobere bouwstijl uit de jaren eind zestiger jaren, die op zoek zijn naar een ruime, lichte bungalow met veel grote ramen en een heerlijk uitzicht op de tuin.

De huidige woning is T-vormig met alle ruimten op de begane grond. Je komt binnen in een ruime hal met een fraaie marmervloer. De entree biedt toegang tot een gang met garderobekast en toilet, een kantoortje dat ook een extra slaapkamer kan zijn, de keuken, de slaapvertrekken en badkamer, de opvallend grote woonkamer op het zuiden en de inpandige garage.

De living heeft ramen aan drie zijden, waaronder een grote glazen pui met uitzicht op de tuin en het zwembad. De keuken is separaat maar wel voorzien van een doorgeefluik, zodat je niet telkens hoeft te lopen via de hal. De twee 'armen' van de T-vorm omvatten aan de voorzijde de inpandige garage met berging en aan de rustige achterkant het slaapgedeelte, met drie slaapkamers rond een ruime badkamer.

Als makelaar zouden wij huidige staat en de indeling van de villa 'inspirerend' willen noemen. Waarmee we maar bedoelen dat wij zelf legio mogelijkheden zien om hier een echt fantastische woning van te maken. Je kunt bijvoorbeeld de keuken en de doorgangsruimte naar de tuin bij de woonkamer trekken. Maar laat je vooral ook leiden door wat jij zelf verwacht van een woning. En bedenk dat een villa uit de jaren eind zestig veel flexibele verbouwmogelijkheden heeft.

Kansen zien en grijpen

Wij kunnen ons, zoals gezegd, ook goed voorstellen dat een gelukkige zijn of haar kans grijpt om hier een riante villa geheel naar eigen smaak neer te zetten.

Nieuwbouw: laat je fantasie de vrije loop

In plaats van grondig renoveren kan ook nieuwbouw een interessante optie zijn. Dit is een gouden kans als je op zoek bent naar een goede locatie om jouw ideeën omtrent modern wonen te concretiseren in je 'eigen' nieuwbouwhuis. Een virtuele 'Streetview' wandeling over de wijk laat zien dat er zowel wat oudere statige woningen staan als gloednieuwe, hypermoderne villa's. Jouw nieuwe huis past er dus prima tussen. De plek en vooral de uitzonderlijk grote en lichte tuin zijn ideaal voor nieuwbouw, met zoals gezegd voldoende opties voor een ruime tot zeer ruime (of juist heel compacte!) woning.

Het bestemmingsplan biedt je de mogelijkheid om op deze plek een gloednieuwe woning te bouwen met een bouwvlak van 20x20m². Dat is dus een kleine 400m² woonoppervlak per woonlaag. Overigens kunnen aan deze maten geen rechten worden ontleend. Het mag natuurlijk ook kleiner, want het moet wel gezellig blijven. En dan blijft nog meer dan voldoende ruimte over voor een weelderige tuin met riant zwembad. Wij kunnen ons goed voorstellen dat een gelukkige zijn of haar kans grijpt om hier een riante villa geheel naar eigen smaak neer te zetten.

Prima ligging voor winkels, scholen en recreatie

De César Francklaan is een geweldige locatie. De wijk biedt een mooie combinatie van enerzijds ruimte en groen en anderzijds de nabijheid van alle voorzieningen. Je wandelt in een ruim kwartier naar het mooie centrum (de parade met de Sint Jan kathedraal ligt op 6 minuten fietsen). Gezinnen zullen op prijs stellen dat je in vijf à zes minuten naar de supermarkt en het Sint Jans Lyceum loopt, terwijl wie buiten Den Bosch werkt, blij is met de korte afstand tot de oprit van de A2 (3 minuten). Ook qua toegang tot recreatie is de ligging prima. Het recreatiegebied de Zuiderplas en het Golfparc De Pettelaar liggen immers vlakbij.

Deze woning met haar eigen zwembad is prima geschikt voor een actief gezin, voor een flexwerker of een praktijk aan huis. Het bestemmingsplan biedt meer opties dan wij hier kunnen tonen.

Alle ruimte voor ruimte

Op de website van de makelaar kun je overigens ook de riante bebouwingsmogelijkheden van het perceel zien. Wij adviseren je wel contact op te nemen met de Gemeente Den Bosch nemen om precies de bouwmogelijkheden in kaart te krijgen. Het telefoonnummer is (073) 615 51 55.

Bezichtigen? Neem contact op!

Wil je de bestaande bungalow renoveren of droom je van een uniek nieuwbouwhuis? Neem contact op met Gijs den Hollander voor een bezichtiging van de huidige woning op dit bijzondere perceel aan de César Francklaan 5 in 's-Hertogenbosch.

Uw contactpersoon:

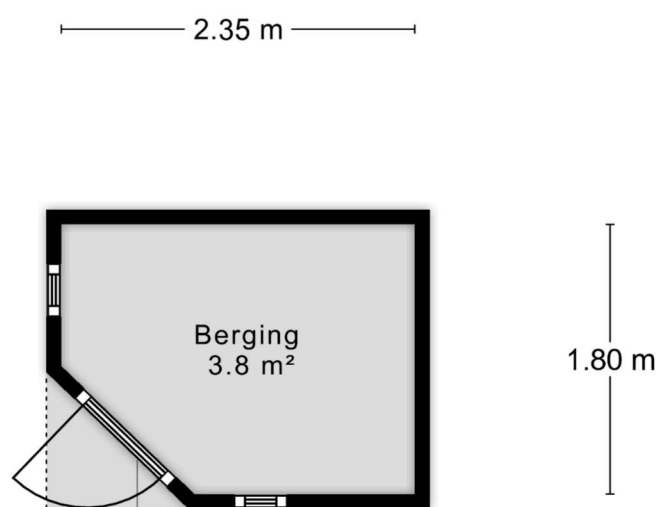
Mr Gijs D. den Hollander

T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bestemmingsplan Zuid Onherroepelijk 2011-08-30

Artikel 17 Wonen

- [17.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [17.2 Bouwregels](#)
- [17.3 Nadere eisen](#)
- [17.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [17.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [17.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- uitsluitend autostalling en berging ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' is een zorginstelling toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

- Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- De zone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mag niet worden bebouwd.

17.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

17.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven;

- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneen gebouwd te worden;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de hoofdgebouwen halfvrijstaand gebouwd te worden;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen de hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd te worden;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de woningen gestapeld gebouwd te worden;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' dienen de volgende regels ten behoeve van de hoofdbebouwing in acht te worden genomen:
 - 0. hoofdgebouwen dienen vrijstaand gebouwd te worden;
 - 1. de voorgevelbreedte dient minimaal 8 meter te bedragen;
 - 2. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan de ene zijde 4 meter te bedragen en in totaal dient de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 12 meter te bedragen;
 - 3. de diepte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 20 meter bedragen;
 - 4. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 75% bedragen;
 - 5. de inhoud van de woning dient minimaal 600 m³ te bedragen.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 2' dienen de volgende regels in acht genomen te worden:
 - 0. hoofdgebouwen dienen vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd te worden;
 - 1. de voorgevelbreedte dient minimaal 7 meter te bedragen;
 - 2. de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan 2,5 meter aan beide zijden;
 - 3. de diepte van hoofdbebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen;
 - 4. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 75% bedragen;
 - 5. de minimale inhoud van de woning dient 350 m³ te bedragen.
- i. De afstand tot de perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 2' hoeven niet te worden aangehouden voor:
 - 0. balkons en aan te bouwen luifels tot 1 meter uit de zijgevel indien gebouwd wordt op het einde van het bouwvlak;
 - 1. voor ondergeschikte bouwdelen, indien deze geen grotere uitbouw ten opzichte van de zijgevel hebben dan 0,30 meter een en ander mits de beoogde openheid van de bebouwing niet wezenlijk wordt aangetast.
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

- k. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is het bouwen uitsluitend toegestaan vanaf een hoogte van 6 meter, met uitzondering van (ondergeschikte) delen ten behoeve van de overkapping, mits de functie van de overkapping niet wordt geschaad;
- m. het aantal woningen zoals aangeduid in de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag niet worden overschreden.

17.2.3 Bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen binnen het bouwvlak en achtererfgebied bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor bijgebouwen in het bouwvlak gelden de bepalingen van 17.2.2 en voor bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de bepalingen in 17.2.3 onder a tot en met h:

- a. het bebouwingspercentage op het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 50%;
- b. het maximum gezamenlijke grondoppervlak van bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c. van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, dient tenminste 25 m² aaneengesloten onbebouwd te blijven;
- d. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag het maximale gezamenlijke grondoppervlak als bedoeld onder b worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen met plat dak mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. voor bijgebouwen met twee of meer hellende dakvlakken geldt:
 - 0. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
 - 2. de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak mag niet meer bedragen dan 50°.
- g. bijgebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen), met dien verstande dat:
 - 0. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- h. dakterrassen zijn niet toegestaan.

17.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het achtererfgebied met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de voet af gemeten mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn van de voet af gemeten mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- e. het maximum oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per perceel niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied, niet zijde het bouwvlak.

17.2.5 Garage

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen bouwwerken worden gebouwd, die uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwing dient te worden gebouwd binnen de aanduidingsgrens;
- b. binnen de aanduidingsgrenzen mag volledig worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijken met betrekking tot parkeervoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder [17.2.1](#) onder b, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

17.4.2 Afwijken met betrekking tot de bijgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [17.2.3](#):

- a. in de aanhef voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 0. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen
 1. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast
 3. voor het bouwen voor de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:
 - het bijgebouw dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die onder een hoek van 45° door het snijpunt van voorgevellijn en zijgevellijn van het hoofdgebouw gaat;
 - de voorgevel van het aangebouwde bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. onder a ten aanzien van het maximale percentage van 50%, met dien verstande dat:
 0. de afwijking slechts mogelijk is ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 1. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 2. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast;
 3. de privacy van de omgeving niet onevenredig mag worden geschaad.
- c. onder c ten aanzien van de maximale oppervlakte van 25 m², met dien verstande dat:
 0. het achtererfgebied kleiner is dan 50 m²;
 1. de afwijking is slechts mogelijk ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. onder h voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.

- e. ten aanzien van daarin aangegeven maten en/of percentages, met inachtneming van de volgende regels:
 - 0. er alleen mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 - 1. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 17.2.3 onder e en f bepaalde maximum bouwhoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbouw voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

17.4.3 Afwijken met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 17.2.4 onder a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
 - 0. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 18 m²;
 - 1. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. onder b en c met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 2,5 meter en 1,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

17.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

0. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 1. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 2. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 3. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- c. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- d. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen, waaronder meubels, auto's, tenten, caravans, boten en dergelijke en de verkoop aan grootverbruikers.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 17.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkelijke beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.
0. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 1. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 2. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 3. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 4. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in lid 17.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie N

Perceel 1052

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 december 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.