

UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



WARWICKSTRAAT 2 STEENBERGEN

Koopsom € 550.000 k.k.



vastgoedpro 



Omschrijving en kenmerken

Op industriepark 'Reinierpolder I' treft u deze bedrijfskavel met royale bedrijfswoning en bijhorend resterend bouwvlak ter realisatie van een bedrijfsloods / werkplaats / magazijn.

De bestemming van het geheel is 'bedrijven tot en met de categorie 4.2.' met wonen en bedrijvigheid op één locatie met vele mogelijkheden binnen bestemmingsplan. De resterende kavel bedraagt een oppervlakte van ca. 550 m² waarbij het bouwvlak een oppervlakte van ca. 350 m² behelst ten behoeve van uw nieuwe bedrijfslocatie.

De bedrijfswoning is in de jaren altijd keurig onderhouden en kent een speelse indeling met een 2-tal vleugels met aan de ene kant een royale woonkamer met half open keuken plus bijkeuken en aan de andere kant het slaapgedeelte welke is voorzien van een 3-tal slaapkamers en een complete badkamer. Aanvullend treft u op de verdieping nogmaals een ruime slaapkamer en een zeer ruime kelder met bergruimte en royale hobbyruimte welke momenteel als man-cave / thuiscafé wordt gebruikt.

Buiten huis is het perceel momenteel aangelegd met een gazon achter een naast de woning, een oprit aan de voorzijde, een omheining rondom en zo ook een ruime garage welke later is aangebouwd.

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning, vrijstaande woning, bedrijfspand
Bouwjaar	1974
Inhoud	1409 m ³
Woonoppervlakte	267 m ²
Perceeloppervlakte	1440 m ²
Overige inpanidige ruimte	112 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
Onderhoud binnen en buiten	goed
Ligging	buiten bebouwde kom, bedrijventerrein
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving en kenmerken

Reinierpolder te Steenbergen is een centraal gelegen industrieterrein op ca. 5 minuten afstand van de stadsvoorzieningen alsmede slechts enkele tellen afstand van snelwegtracé A4. Hierdoor zijn o.a. Rotterdam, Antwerpen en Breda binnen slechts 30 minuten bereikbaar. Op het industrieterrein is een grote diversiteit aan ondernemingen gevestigd, van de kleinere tot aan de grotere ondernemer en vanuit diverse branches.

Bent u opzoek naar een woon-/werklocatie? Wellicht is dit een optie voor u!? Informeer via ons kantoor naar de mogelijkheden en we helpen u graag verder!

Kenmerken

Isolatie

Type verwarming

Energielabel

Aanvaarding

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
c.v.-ketel, Remeha Avanta CW4, 2006,
luchtverwarmingsinstallatie, Brink Allure,
2012, open haard
E, geldig tot 24-10-2033
in overleg

Begane grond 1/2

hal/entree met garderobe, wandafwerking schoonmetselwerk, tegelvloer, plafond afgewerkt met houten schroten;

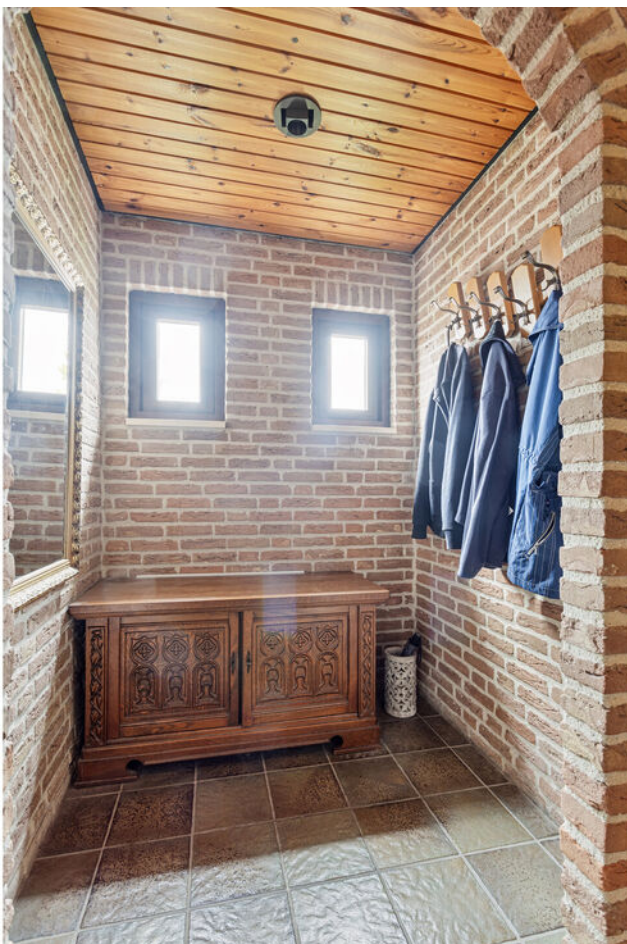
meterkast met 13 groepen, krachtstroom t.b.v. garage, separate groep t.b.v. de zonnepanelen en een aardlekschakelaar;

betegeld toilet met fonteintje;

woonkamer (ca. 64 m² incl. keuken) voorzien van een schouwpartij met een open haard, schuifpui naar de tuin/terras, wandafwerking schoonmetselwerk, tegelvloer, plafond afgewerkt met MDF-platen en voorzien van inbouwspots;

half open keuken, waarin geplaatst een in U-vorm opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een granieten aanrechtblad met een 1½ spoelbak, inbouw 4-pits gaskookplaat, -koeler, -elektrische oven, -vaatwasser en een afzuigkap, wandafwerking schoonmetselwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met Agnesplaten, deur naar de bijkeuken;

bijkeuken met wasmachine-/droger aansluiting en een CV-kast voorzien van luchtverwarmingsinstallatie, wandafwerking tegels, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met gipsplaten;



Begane grond 2/2

slaapkamer rechts (ca. 11,5 m²), voorzien van een rolluik, wandafwerking behang, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met houten schroten;

slaapkamer achterzijde midden (ca. 9 m²), voorzien van een rolluik, wandafwerking behang, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met houten schroten;

hoofdslaapkamer (ca. 17,5 m²), voorzien van een rolluik en een schuifpui naar de tuin/terras, wandafwerking behang, laminaatvloer, plafond afgewerkt met Agnesplaten, deur naar de badkamer en-suite;

betegelde badkamer en-suite, voorzien van een ligbad, douchecabine, 2e toilet en 2-tal meubel met een wastafel;

ruime, verwarmde (wijn)kelder (-1) als toegankelijk vanuit de hal/entree, voorzien van professionele BBQ met afzuiging, wandafwerking hout en sierpleister, tegelvloer, plafond afgewerkt met gipskartonplaten;

vanuit de hal een trap naar de 1e verdieping.







(wijn)kelder





Vervolg begane grond

















1e verdieping

overloop, wandafwerking schoon metselwerk, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met boardplaten;

slaapkamer rechts voor (ca. 30 m²), voorzien van een close-in boiler en bergkasten onder het schuin dakvlak, wandafwerking structuurverf, vloer afgewerkt met tapijt, dakbeschot in het zicht.



De tuin en bijgebouwen



Bijgebouwen:
(houten) tuinberging;

verwarmde garage met een sectiedeur, separate loopdeur, een stortbak, toilet en trap naar de bergzolder vv. opstelplaats HR-combiketel t.b.v. de garage en badkamer.

Tuin:
Rondom omheinde en aangelegde tuin, terras bestraat met sierbestrating en voorzien van borders, gazon, vijverpartij, elektra, tuinverlichting, buitenkraan, 2-tal uitgangen en een houten tuinberging;

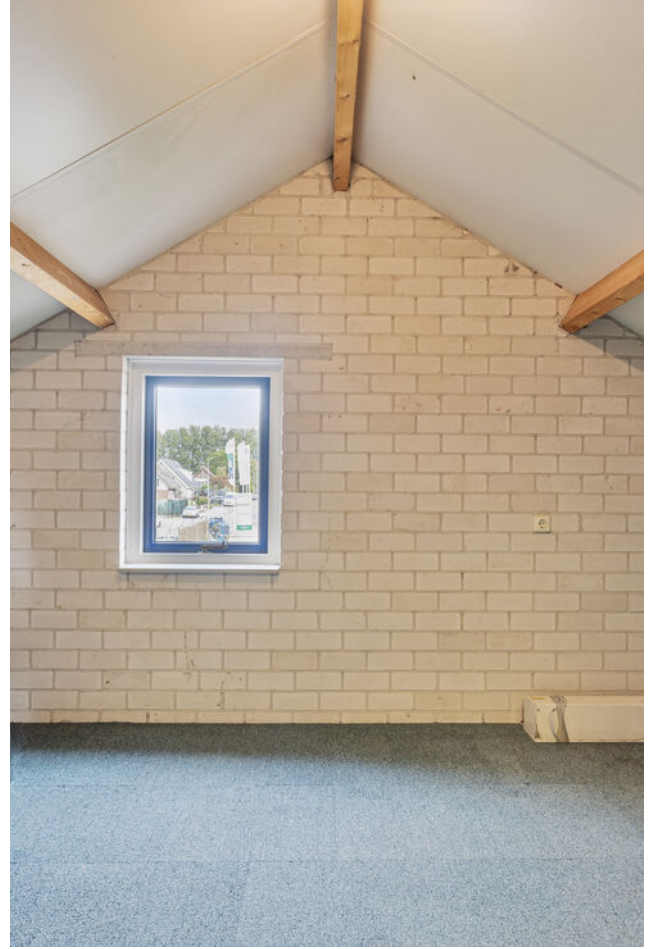
oprit bestraat met sierbestrating voorzien van parkeergelegenheid voor meerdere auto's.





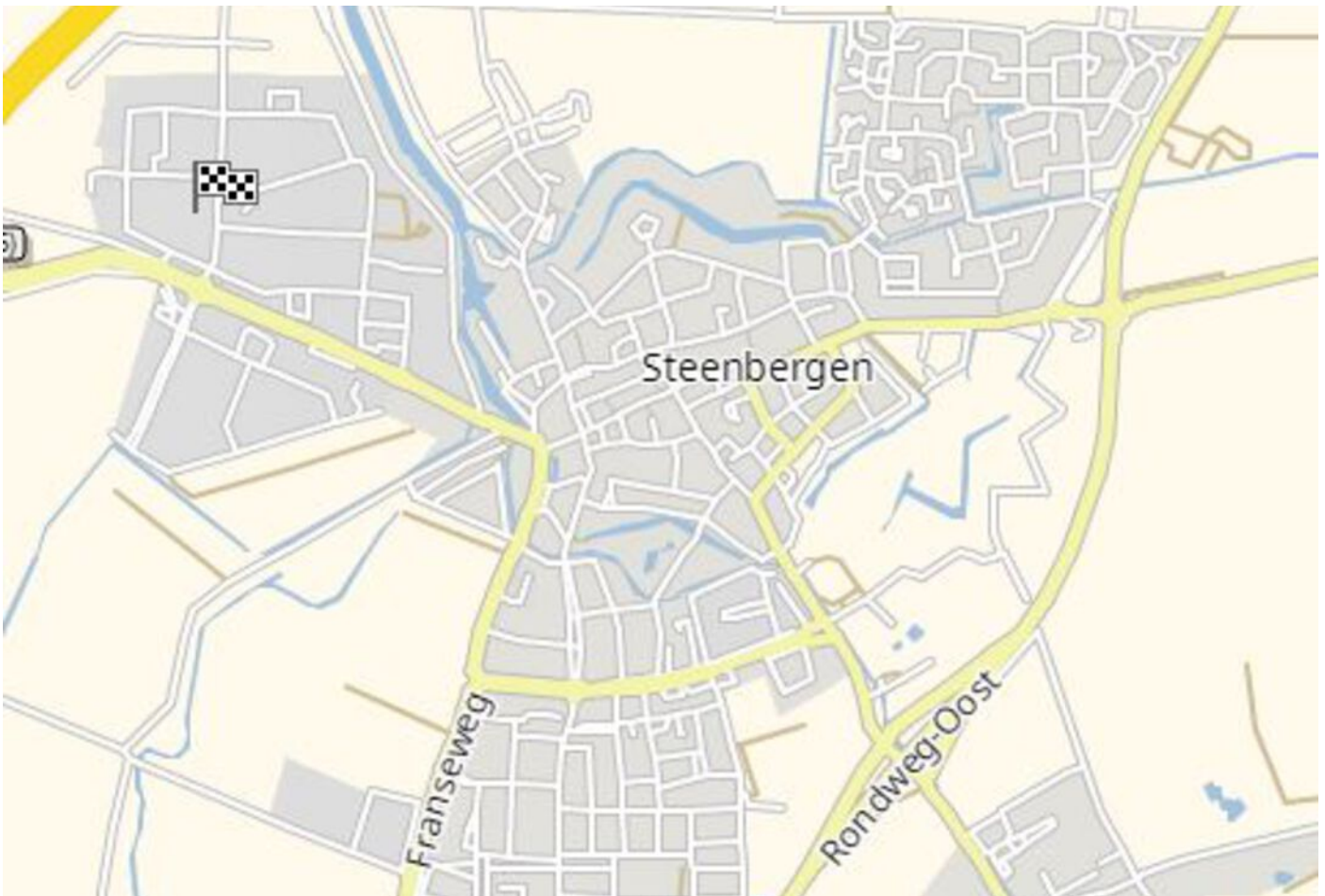








Ligging



Technische specificaties

Bouwaard:

Woonhuis: Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, 1e verdiepingvloer (geïsoleerd) uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen.

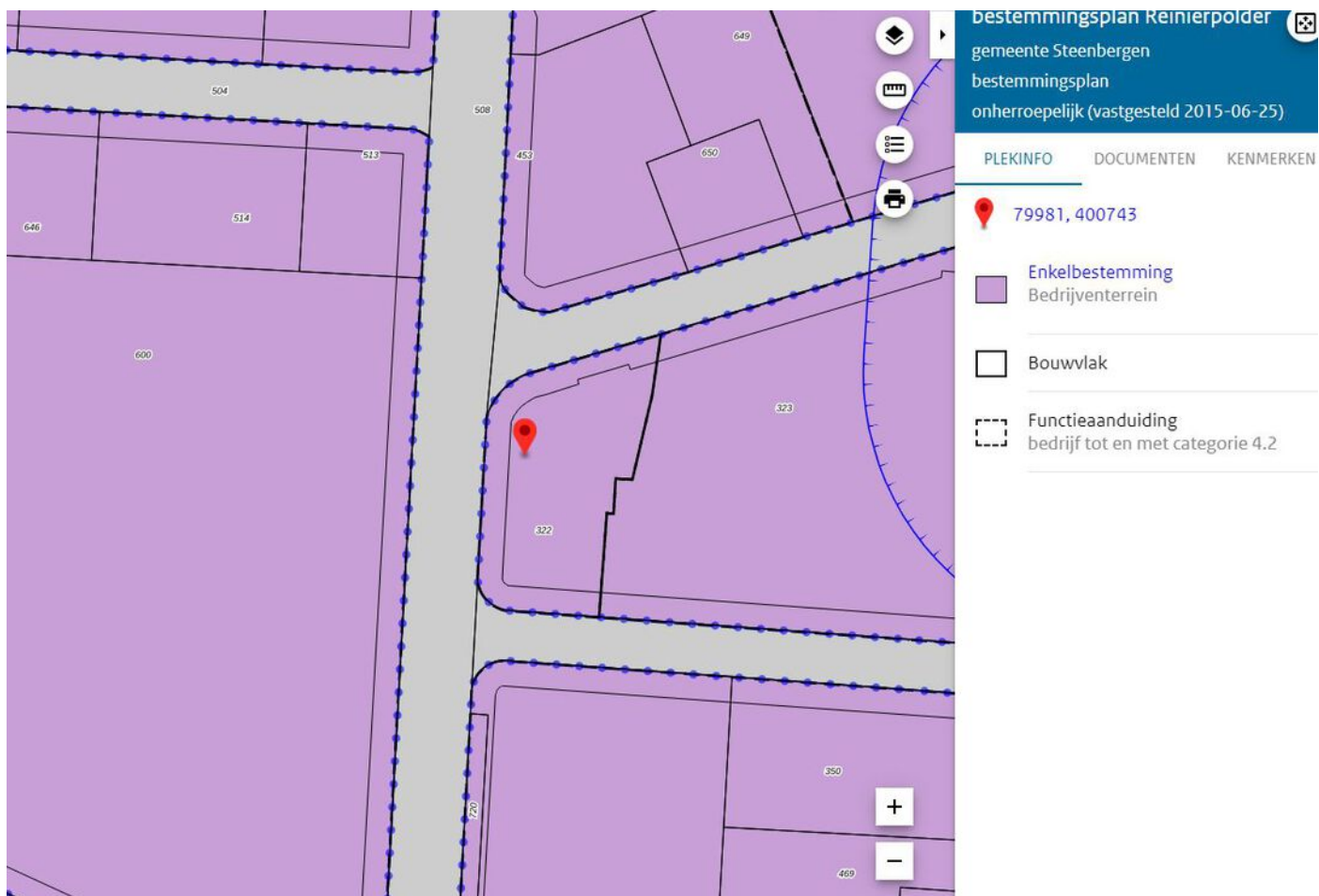
Garage: Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane uitgevoerd in beton en verdiepingvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen.

Isolatie: De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur (excl. slaapkamer begane grond)- en dakisolatie alsmede van HR isolerende beglazing. Aanvullend is de woning voorzien van maar liefst 10 zonnepanelen. Tevens is de woning grotendeels voorzien van rolluiken.

Verwarming en warmwatervoorziening: De woning is voorzien van centrale verwarming en luchtverwarming. De luchtverwarmingsinstallatie (fabricaat Brink Allure, bouwjaar +/- 2012) is geplaatst in de CV-kast in de bijkeuken. De HR-combiketel (fabricaat Remeha Avanta CW4, bouwjaar 2006), is geplaatst op de verdieping van de garage en voorziet tevens in warmwater. Op de 1e verdieping is tevens een close-in-boiler aanwezig ten behoeve van warmwater.



Bestemmingsplan



Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', uitsluitend bedrijven van categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- e. ter plaats van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', uitsluitend bedrijven uit categorie 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'';
- f. internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
- g. bedrijfsgebonden kantoren;
- h. bedrijfsverzamelgebouwen;
- i. afhaalpunten;
- j. bestaand gebruik dat niet is genoemd onder a tot en met i;
- k. wonen in bestaande bedrijfswoningen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- l. bestaande bedrijven met een afwijkende milieucategorie dan op basis van de a tot en met e is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', tevens voor een agrarisch bedrijf, grondgebonden;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', tevens voor een bestaande Bevi-inrichting, met de daarbij behorende;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- r. voorzienigen van algemeen nut;
- s. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ondergronds bouwen is toegestaan binnen de gevelvlakken van een gebouw boven peil;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75%;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding anders is weergegeven;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelsgrens, de zijdelingse perceelsgrens voor zover die grenst aan de openbare weg, en de achterste perceelsgrens voor zover die grenst aan de openbare weg, mag niet minder bedragen dan 5 m;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de overige zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 4 m.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het ver- of herbouwen van bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³ ;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m;
- c. de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per perceel;
- d. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van schoorstenen, silo's en vergelijkbare installaties mag niet meer bedragen dan 17,50 m;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. afwijken is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
- b. het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW.

4.3.2 Afwijken bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor verhoging van de toegelaten bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. afwijken is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
- c. aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende of nabijgelegen gronden wordt geen onevenredige mate afbreuk gedaan.

4.3.3 Afwijken schoorstenen, silo's en vergelijkbare bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2.3 onder a voor verhoging van de toegelaten bouwhoogte van schoorstenen, silo's en vergelijkbare bouwwerken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 20 m;
- b. afwijken is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
- c. aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende of nabijgelegen gronden wordt geen onevenredige mate afbreuk gedaan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

- a. de oppervlakte van een perceel mag niet minder bedragen dan 1.500 m² , ook bij eventuele latere opsplitsing, en niet meer dan 5.000 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij bedrijfsverzamelgebouwen individuele bedrijven een kleinere oppervlakte mogen hebben dan 1.500 m²;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits:
 - 1. de woonruimte op het betreffende perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. detailhandel slechts plaats vindt voor zover deze beperkt blijft als ondergeschikte nevenactiviteit tot een verkoop in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
 - 3. het parkeren volledig plaats vindt op eigen terrein volgens de richtlijnen van het CROW.
- d. bedrijfsgebonden kantoren zijn uitsluitend toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 1.500 m² per bedrijf;
- e. afhaalpunten zijn uitsluitend toegestaan indien de verkoopvloeroppervlakte meer bedraagt dan 500 m².

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. Wgh-inrichtingen;
- b. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- c. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), tenzij dit op de verbeelding of in de regels expliciet is toegestaan;
- d. als opslagplaats van brandbare materialen binnen een afstand van 5 meter van de perceelsgrenzen van het bedrijf;
- e. seksinrichtingen;
- f. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente en/of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'';
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'';
met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 - e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
 - f. het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW.

4.5.2 Afwijken t.b.v. Bevi-inrichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.4.2 voor het realiseren van een nieuwe Bevi-inrichting, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde of daarvan gemotiveerd wordt afgeweken;
- b. verantwoording wordt genomen voor de toename van het groepsrisico;
- c. bij de motivering voor het toestaan van een Bevi-inrichting of een motivering zoals onder a en b bedoeld wordt beoordeeld of vestiging van een Bevi-inrichting vanuit het oogpunt van veiligheid, rekening houdend met cumulatieve effecten, aanvaardbaar is, waarbij aandacht wordt besteed aan de ligging ten opzichte van kwetsbare objecten alsmede aan zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid alsmede de professionele organisatie inzake arbeidsomstandigheden en brandveiligheid;
- d. uit onderzoek blijkt dat de nieuwe Bevi-inrichting ter plaatse geen onevenredige beperking oplegt aan de in de nabijheid aanwezige bedrijven (waarbij zowel de bestaande milieusituatie, als redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de overweging worden betrokken).

4.5.3 Afwijken t.b.v. zelfstandige kantoorvestigingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de uitoefening van een zelfstandige kantoorvestiging, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de behoefte dient te zijn aangetoond en te worden gemotiveerd in het kader van de ladder duurzame verstedelijking;
- b. het betreft een kantoor zonder baliefunctie;
- c. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 750 m²;
- d. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd;
- e. uit onderzoek blijkt dat de zelfstandige kantoorvestiging ter plaatse geen onevenredige beperking oplegt aan de in de nabijheid aanwezige bedrijven (waarbij zowel de bestaande milieusituatie, als redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de overweging worden betrokken);
- f. het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW;
- g. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd;
- h. indien de ontwikkeling zich bevindt binnen de PR 10-6 contour van een bevi-inrichting is hetgeen opgenomen in artikel 15.4 van overeenkomstige toepassing.

4.5.4 Afwijken t.b.v. detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de uitoefening van detailhandel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het betreft perifere detailhandel;
- b. het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW;
- c. uit onderzoek blijkt, dat vestiging in het winkelconcentratiegebied van Steenbergen redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de detailhandelsvestiging heeft een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m²;
- e. indien de ontwikkeling zich bevindt binnen de PR 10-6 contour van een bevi-inrichting is hetgeen opgenomen in artikel 15.4 van overeenkomstige toepassing.

4.5.5 Afwijken t.b.v. medegebruik detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het medegebruik van een bouwwerk ten behoeve van detailhandel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het betreft ondergeschikte verkoop als niet zelfstandig onderdeel van een krachtens de bestemming toegelaten bedrijf;
- b. het betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen;
- c. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de richtlijnen van het CROW;

4.5.6 Afwijken t.b.v. ontspannende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor ontspannende voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de behoefte dient te zijn aangetoond en te worden gemotiveerd in het kader van de ladder duurzame verstedelijking;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd;
- c. uit onderzoek blijkt dat de ontspannende voorzieningen ter plaatse geen onevenredige beperking oplegt aan de in de nabijheid aanwezige bedrijven (waarbij zowel de bestaande milieusituatie, als redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de overweging worden betrokken);
- d. het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW
- e. uit onderzoek blijkt dat de ontspannende voorzieningen ter plaatse geen onevenredige beperking oplegt aan de in de nabijheid aanwezige bedrijven (waarbij zowel de bestaande milieusituatie, als redelijkerwijs te verwachten te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de overweging worden betrokken).

4.5.7 Afwijken van afstand tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f voor een verkleining van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor en achterzijde van het bedrijfsperceel bereikbaar is voor brandweervoertuigen, deze bereikbaarheid ook in de toekomst is gewaarborgd en de afstand tussen de voor- en achterzijde van het gebouw niet meer is dan 40 meter; of
- b. op andere wijze een gelijkwaardige veiligheid conform het Bouwbesluit is gewaarborgd.

4.5.8 Afwijken van perceelsoppervlakte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder a, voor verhoging van de maximale maat van 5.000 m² tot maximaal 10.000 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied of een nabij gelegen bovenregionaal bedrijventerrein.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming kan de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig wijzigen dat, in afwijking van het bepaalde in lid 4.4.1 onder a, de maximale maat van 5.000 m² vergroot kan worden tot meer dan 10.000 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied of een nabij gelegen bovenregionaal bedrijventerrein.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- diverse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

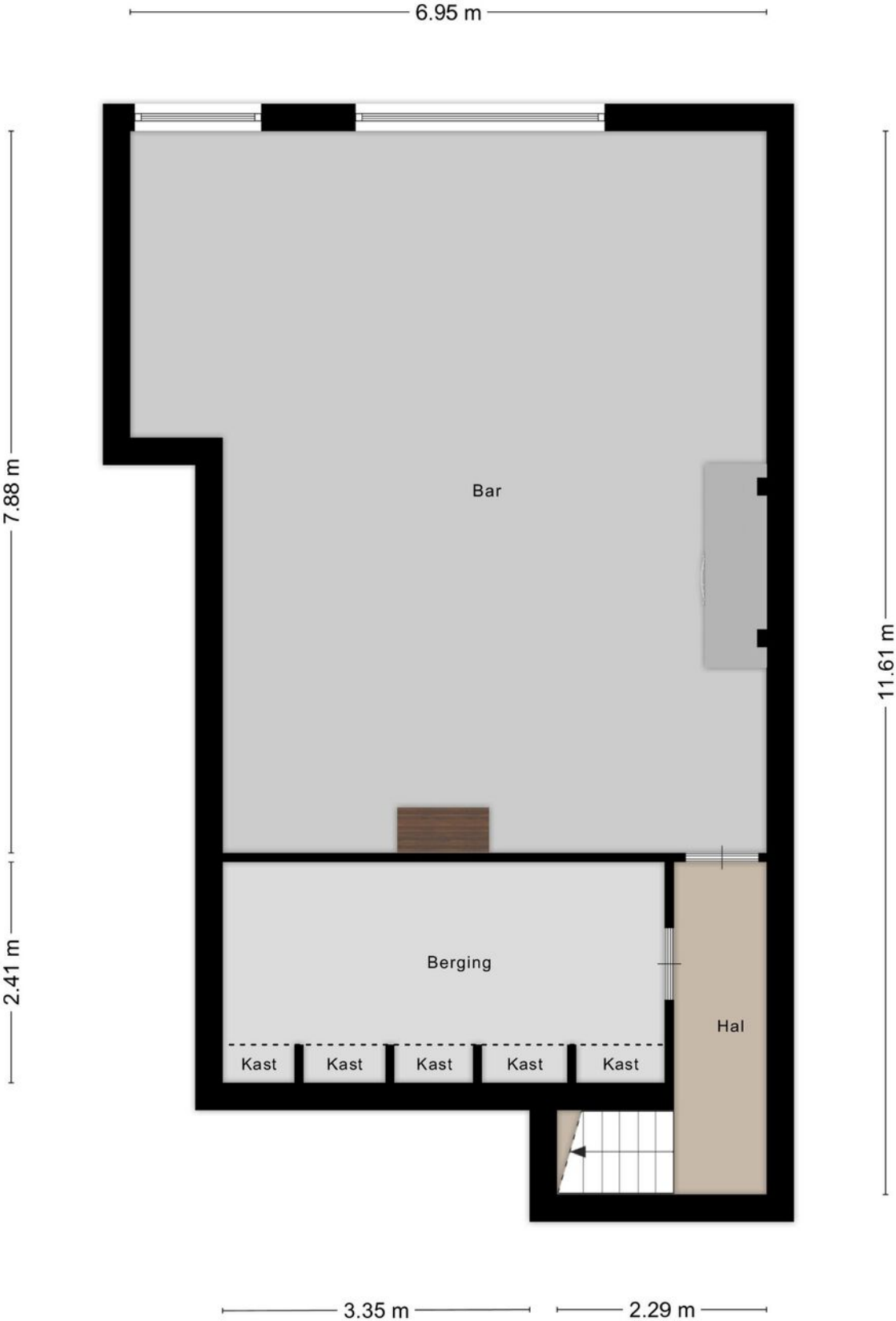
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

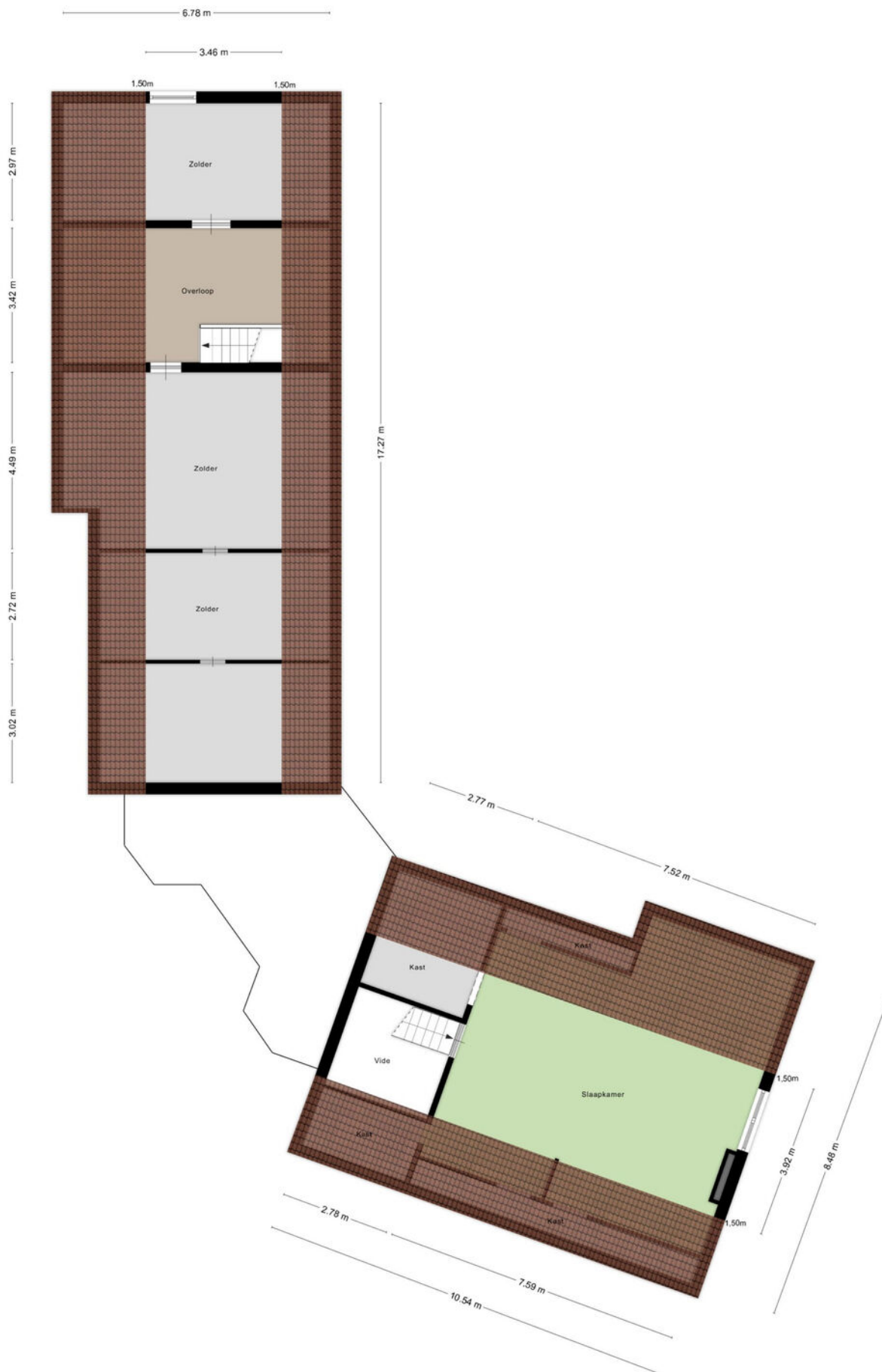
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Steenbergem
Sectie E
Perceel 322

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.



Waterrijk Steenbergen

Zeg je water, dan zeg je Steenbergen. Deze gemeente kent een aantal mooie haventjes en vele prachtplekken aan het water. De haven van de stad Steenbergen is een pareltje, gelegen aan de knusse kade met enkele terrassen en op loopafstand van het centrum van de stad, met zijn sfeervolle winkeltjes, gezellige horeca. Niet te missen in de gemeente Steenbergen is het idyllische Benedensas nabij het dorp De Heen, waar men prachtige wandelingen kan maken richting bijvoorbeeld de Dintelse Gorzen. Op adem komen kan daarna bij het restaurant, huiskamercafé en theetuin Benedensas, ook weer gelegen aan het water.

Sterker nog: de kans is groot dat u even moet wachten voor het voetgangers-en fietsbruggetje voordat u bij het restaurant kunt komen. Behalve het voormalige vestingstadje Steenbergen behoren ook de dorpen Dinteloord, De Heen, Heense Molen, Nieuw-Vossemeer en Welberg tot deze uitgestrekte gemeente, allemaal met hun eigen karakter. Zo wordt Nieuw-Vossemeer gekenmerkt door karakteristieke panden en een hecht dorpsleven. In Dinteloord vindt men wederom veel water, een grote haven en gezellige winkeltjes. En wie liever de rust opzoekt, is in De Heen en Heense Molen meer dan welkom.



Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

ONDERZOEKSP LICHT

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

-VRAGEN-

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

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 al eens over de voorwaarden van een 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbepaald, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Informatie over Move.nl

Wat is Move.nl?

Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Ook wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

Waarom werken we met Move.nl?

Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?

U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

Is uw bieding geaccepteerd?

Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

The logo for Move.nl is displayed in a large, lowercase, sans-serif font. The word 'move' is in blue, the '.nl' is in orange, and the final 'l' is a taller, slanted orange character.

Welkom bij Helmig makelaardij



Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact
met ons op!



Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.



Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



vastgoedpro 