

[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)

*BuitenGewoon*

Fraaie bouwkaavel van 1.860 m<sup>2</sup>.

**Posterholt**

**Roermondseweg 56**

Vraagprijs:

€ 240.000,- v.o.n.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)





## Landelijk en vrij wonen!

Op een unieke locatie aan de rand van Posterholt bieden wij deze ruime en exclusieve bouwkel aan. De bouwkel is gelegen aan de Roermondseweg en heeft een oppervlakte van bijna 1900 m<sup>2</sup>. Een uitgelezen kans om uw woonwensen hier te realiseren!

De bouwkel heeft een breedte aan de straat van maar liefst 42 m. en een totale diepte van ca. 87 m. Het totale bouwvlak zoals dit in het bestemmingsplan is aangegeven bedraagt circa 1050 m<sup>2</sup>.

Genoeg ruimte voor een mooie woning en eventuele bijgebouwen. En dan blijft er nog genoeg ruimte over voor een prachtige tuin!

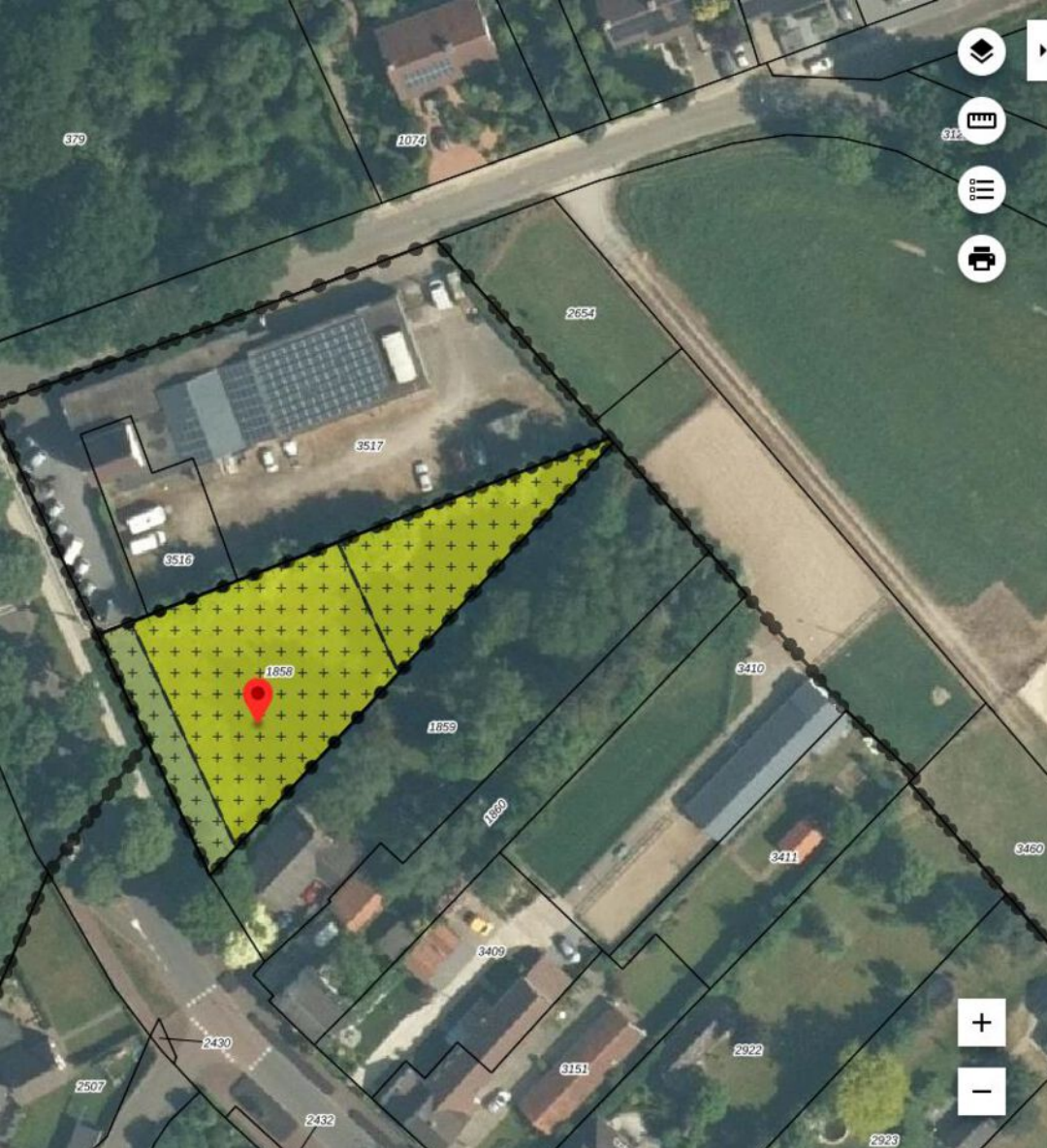




*Hier uw  
droomhuis?*

## Situatieschets

In bijgevoegde situatieschets een voorbeeld van de mogelijkheden op deze unieke locatie. Desgewenst kan onze tekenafdeling ook uw droomhuis ontwerpen.



Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ongenummerd Posterholt  
 Gemeente Roerdalen  
 bestemmingsplan  
 onbekend (vastgesteld 2022-07-07)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

199204.1, 349284.5

Enkelbestemming  
 Wonen

Dubbelbestemming  
 Waarde - Archeologie 7

Bouwvlak

Bouwaanduiding  
 vrijstaand

Maatvoering  
 maximum aantal wooneenheden: 1

Maatvoering  
 ◦ maximum bouwhoogte: 10 m  
 ◦ maximum goothoogte: 6 m

Gebiedsaanduiding  
 milieuzone - Roerdalslenk II

## Omschrijving

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan met de naam "Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ongenummerd Posterholt" is door gemeente Roerdalen vastgesteld op 7 juli 2022.

Met in achtning van de geldende bestemmingsplanregels behoort ook een beroep en / of bedrijf aan huis tot de mogelijkheden. Een aantal kernpunten uit dit bestemmingsplan:

Maximum bouwhoogte bedraagt 10 m.

Maximum goothoogte bedraagt 6 m.

De woning dient gebouwd te worden met een kap.

Het dient een levensloopbestendige woning te zijn. Dat wil zeggen dat voorzieningen zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond aanwezig moeten zijn. De woning mag echter wel gewoon uit meerdere bouwlagen bestaan.

Voor verdere informatie aangaande het bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar de site "[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)". En verderop in deze brochure kunt u de bestemmingsplanregels vinden.



# Eigendomsinformatie





## Al het moois wat Posterholt te bieden heeft

Posterholt ligt vlak aan grens met Duitsland. Het dorp telt, inclusief de buurtschappen De Varst en De Holst, ruim 4.000 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Roerdalen.

Posterholt ligt in het middenterras van de Maas, op een hoogte van ongeveer 30 meter. De omgeving van het dorp is afwisselend landelijk (agrarisch) en bosrijk. In de omringende bossen bevindt zich het monumentale Kasteel Aerwinkel. De bossen, voornamelijk bestaand uit naaldbomen, zijn gegroeid op zandgronden die tot duinen zijn verstoven. Fietsend of wandelend door het gebied merkt u dat er veel reliëf is, met hoogteverschillen tot maximaal 20 meter. De naam Posterholt betekent letterlijk "hogergelegen bos". Vooral het Munningsbos ten westen, en het Annendaalsbos in het zuiden kunnen worden genoemd. Daarnaast liggen rond het dorp de landbouwgebieden het Holster-, Vlodropper- en Voorsterveld. Langs het dorp stromen de Leigraaf en, iets zuidelijker, de Vlootbeek, die vlak over de Duitse grens ontspringt en bij Linne in de Maas uitmondt.

In het dorp is een basisschool aanwezig en er zijn legio verenigingen

Nabij de locatie, op de grens tussen Nederland en Duitsland zijn verschillende café-restaurants aanwezig. Dit alles, gecombineerd met de goede centrale ligging ten opzichte van steden zoals Roermond, Venlo, Maastricht, Heinsberg en Düsseldorf (DU) maken Posterholt tot een ideale plek om te wonen en te leven.



# Regels uit het bestemmingsplan

Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ongenummerd Posterholt

## 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ongenummerd Posterholt met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPPHT2020ROERMONWG-VG01 van de Gemeente Roerdalen.

## 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

## 1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

## 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

## 1.5 Afhankelijke woonruimte

bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

## 1.6 Archeologische waarde

De waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

## 1.7 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 1.8 Bed and breakfast

Een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in een (bedrijfs)woning.

## 1.9 Bedrijf aan huis

De uitoefening aan huis van bedrijfsactiviteiten die vanwege hun kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kunnen worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

## 1.10 Beroep aan huis

De uitoefening aan huis van een vrij beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

## 1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

## 1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## 1.13 Bevoegd gezag

Het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders.

## 1.14 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend

## Omschrijving

### 1.15 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

### 1.19 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### 1.20 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.21 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een en ander met inbegrip van:

afhaal- en bezorgcentra met dien verstande dat er geen dranken en/of spijzen ter plaatse genuttigd worden;

internetwinkels waar goederen via internet te koop aangeboden worden waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er goederen ter plaatse uitgesteld en/of geleverd worden.

### 1.22 Erfafscheiding

Een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een aangrenzend erf van burelen of van de openbare weg.

### 1.23 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 1.24 Geluidscherm

Voorziening om geluid te weren in de vorm van een gesloten scherm met een massa van tenminste 10 kg/m<sup>2</sup> of van een vergelijkbare geluidwerende kwaliteit.

### 1.25 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

### 1.26 Huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

### 1.27 Kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.



## Omschrijving

### Tek1.28 Levensloopbestendige woning

een levensloopbestendige woning is een huis dat zo is aangepast of gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn (toegankelijk, comfortabel en veilig). Een levensloopbestendige woning is bedoeld voor iedereen, van jong tot oud, voor elke levensfase.

### 1.29 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### 1.30 Onderkomens

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kampeermiddelen, stacaravans, containers, voertuigen, gewezen voertuigen of andere zaken die als tijdelijk dan wel permanent onderkomen dienen van één of meer huishoudens.

### 1.31 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.32 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### 1.33 Peil

Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

In andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

### 1.34 Pergola

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

### 1.35 Permanente bewoning

het gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als hoofd(woon)verblijf.

### 1.36 Verticale bouwdiepte

De diepte van een gebouw onder de grond of deels onder de grond (half verdiept).

### 1.37 Vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

### 1.38 Vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw, alsmede een vrijstaand hoofdgebouw dat middels een bijbehorend bouwwerk wordt verbonden met een ander vrijstaand hoofdgebouw.

### 1.39 Wonen

Huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

## Omschrijving

### 1.40 Woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een eigen toegang, toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Artikel 2 Wijze van meten, Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Dakhelling, langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De verticale bouwdiepte van een bouwwerk vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot aan de bovenkant van de onderste afgewerkte vloer.

2.7 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevelen kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt, en de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 6 m<sup>2</sup>

2.9 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij niet meegenomen.

2.10 Bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.11 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.12 Bruto vloeroppervlak

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, dus inclusief bijvoorbeeld



## Omschrijving

### 2.13 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang; het peil in andere gevallen: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

### 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Tuin

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;  
water en waterhuishoudkundige voorzieningen;  
paden en wegen.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor Tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, met dien verstande dat:

een erker aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:  
de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;  
de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;  
een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;

de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd; overkapping boven de voordeur is toegestaan, onder voorwaarde dat:

de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;

de horizontale diepte niet meer dan 1.50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;

het om een open constructie zonder zijwanden gaat;

de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

per woning maximaal 1 vlaggenmast is toegestaan met een hoogte van maximaal 8 meter.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 van deze regels:

3.3.1 Eén bijbehorend bouwwerk, Voor het oprichten van één bijgebouw op de voor 'Tuin' aangewezen gronden, onder voorwaarde dat:

het oppervlak van het bijbehorend bouwwerk voor zover gelegen binnen de bestemming 'tuin' maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt; een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd;

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast; de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de aan de weg gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, ten minste 1,50 meter bedraagt.

## Omschrijving

3.3.2 Een pergola Voor het oprichten van een pergola op de voor 'Tuin' aangewezen gronden, onder voorwaarde dat: de maximum hoogte 3 meter bedraagt;

een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd; de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast; de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen, is gewaarborgd.

### Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving, De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen, in de volgende categorie; levensloopbestendige woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'; al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, zoals nader beschreven in artikel 4 lid 4.1; met de daarbij behorende: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde; erven, tuinen, in- en uitritten, mede ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen; alsmede voor: water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen, er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan;

nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden;

4.2.2 Hoofdgebouwen, Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;

de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op minimaal 2 meter achter de bouwgrens tenzij de bouwgrens grenst aan de bestemming Tuin, dan mag de voorgevel op de bouwgrens worden gesitueerd;

de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:

voor vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt; de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'; de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden; de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

een bijbehorend bouwwerk is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met in achtneming van de overige bouwregels; een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, mag uitsluitend worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, met dien verstande dat:

wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning tenminste 5,5 meter bedraagt; de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel maximaal:

40% van het bouwperceel bedraagt voor vrijstaande woningen.



## Omschrijving

Voor zover de bestaande vergunde oppervlakte meer bedraagt dan toegestaan dan geldt de bestaande oppervlakte, zoals aanwezig op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan, als maximaal toegestane oppervlakte;

voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd gelden de volgende maximum goot- en bouwhoogte:

goothoogte: maximaal 30 centimeter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de eerste en de tweede bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;

bouwhoogte: tot maximaal halverwege de kap op het bijbehorende hoofdgebouw;

voor bijbehorende bouwwerken die niet aan het hoofdgebouw worden gebouwd, gelden de volgende maximum goot- en bouwhoogte:

goothoogte: maximaal 3,50 meter;

bouwhoogte maximaal 5 meter,

met dien verstande dat de maximum dakhelling en hoogte niet meer mogen bedragen dan die van het bijbehorende hoofdgebouw;

de verticale bouwdiepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de maximum bouwhoogtes zie tabel in regels in bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder lid 4.2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;

de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;

het woon- en leefklimaat: het in stand houden van een goede woonsituatie ter plaatse en in de omgeving, in het bijzonder met het oog op:

de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;

het uitzicht;

de aanwezigheid van voldoende privacy;

het gebruik in verband met een beroep aan huis;

de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;

de sociale veiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid respectievelijk brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is.

## Omschrijving

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Afstand voorgevelrooilijn

lid 4.2.3, onder b, van deze regels, voor het oprichten van ten hoogste één bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn of de weg aan de voorzijde van de woning, of geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, onder voorwaarde dat:

het oppervlak van het bijgebouw voor zover gelegen buiten het bouwvlak maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt; een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd;

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

de afstand van het bijgebouw tot de aan de bestemming 'Verkeer' gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, ten minste 1,50 meter bedraagt.

#### 4.4.2 Woningen voorzien van platdak

lid 4.2.2, onder g, van deze regels, voor het toestaan dat de woning wordt voorzien van een platdak, onder voorwaarde dat ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de afwijking een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken wordt:

de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;

de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;

de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

#### 4.5.1 Beroep aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis in de hoofd- en bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;

geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;

het beroep aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;

het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;

er geen detailhandel plaatsvindt;

per beroep aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>.

4.5.2 Mantelzorg De aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, onder voorwaarde dat: op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw; op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat.



## Omschrijving

### 4.5.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren op eigen terrein dienen de volgende normen te worden gehanteerd:  
per vrijstaande woning ten minste 2 parkeerplaatsen;  
waarbij een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

### 4.5.4 Voorwaardelijke gebruiksbepaling i.v.m. geluid

Het gebruik van gronden ten behoeve van een woonfunctie, conform lid 4.1, is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een geluidscherm van tenminste 2 meter hoog langs de terreingrens. Dit zoals nader vastgelegd in het akoestisch onderzoek met rapportnummer M.2019.0438.04.R001 d.d. 7 januari 2022, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

### 4.5.5 Bedrijf aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de hoofd- en/of bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:  
de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;  
geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;  
uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;  
het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;  
het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;  
er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf aan huis;  
per bedrijf aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>.

### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 van deze regels voor een bed & breakfast in de woning, onder voorwaarde dat:  
de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;  
geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;  
de exploitant in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;  
het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;  
per bed & breakfast 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>;  
de bed & breakfast door indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning, zodat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;  
maximaal 5 slaapplekken in ten hoogste 2 kamers mogen worden gerealiseerd;  
ter voorkoming van permanente bewoning een kortdurende recreatieve verblijfsduur geldt van maximaal 3 weken.

## Omschrijving

### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' om een onbenutte bouwtitel voor het bouwen van een woning te laten vervallen door het verwijderen van het bouwvlak, indien het een onbebouwd (deel van een) bouwvlak betreft, waar binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van het bouwvlak:

geen levensloopbestendige woning is opgericht, dan wel in oprichting is;

geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend;

een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken omdat gedurende minimaal 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning,

geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het

verwijderen van het bouwvlak achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 7

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 7 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 7 mede bestemde gronden.

#### 5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:

de maximum oppervlakte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup>;

de maximum ondergrondse bouwdiepte bedraagt ten hoogste 40 cm;

op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:

de bestaande fundering wordt gebruikt;

de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord;

of op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

## Omschrijving

### 5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

## 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 7 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;

het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;

het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;

de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;

de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;

het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;

andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

### 5.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup>; of

het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of

de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of

de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.



## Omschrijving

### 5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### 5.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 7 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen; Het bepaalde in lid 7.1 sub a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. In geval van herbouw is het bepaalde in lid 7.1, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

#### 7.2 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger dan die regel) worden nageleefd.

## Omschrijving

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval verstaan:

opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk; het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens; het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het laten storten daarvan; het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting; (raam)prostitutie; andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning zijn afgeweken. Het toevoegen van woningen, behoudens het gestelde in lid 4.2.1 sub b. Daaronder wordt mede verstaan het splitsen van een woning in meer dan één woningen, of het gebruiken van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

### Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

#### 9.1 Milieuzone - roerdalslenk II

##### 9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

##### 9.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld; de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

##### 9.1.3 Uitzonderingen

De in artikel lid 9.1.2 gestelde verboden gelden niet voor:

het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;

het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

9.1.4 Afwijken. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels: voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2, of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven; voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, onder voorwaarde dat de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden.

## Omschrijving

### Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

#### 11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

#### 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oprichten levensloopbestendige woning Roermondseweg ongenummerd Posterholt.





### De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebeoordeling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuidoost-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

### Uw makelaar

Kevin Achten

06 5745 4776

kachten@arvalis.nl





## **Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed**

In de regio Zuidoost-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaavel te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

### **Arvalis Roermond**

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Venlo**

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Maastricht Airport**

Europalaan 24  
6199 AB Maastricht Airport  
+31 (0)43 450 5100  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Deurne**

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

# De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. 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.

## 6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



### **7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **8. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

### **11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

**Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.**

**We helpen u graag!**

## Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

### **Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.



Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)