

Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken



VROOMSHOOP
Hoofdstraat 38

Vraagprijs € 135.000,-- k.k.*

Kenmerken & specificaties



Woontype	Bouwkavel
Perceeloppervlakte	552 m ²

Bijzonderheden:

- Geen bouwplicht met een aannemer;
- Mogelijkheid om woning met inwoonsituatie te realiseren (voormalige huisnummers 37 & 38 uiteraard onder voorbehoud toestemming gemeente Twenterand);
- Zicht op het kanaal Almelo-de Haandrik;
- Groene woonomgeving, op korte afstand van vele voorzieningen.

*** Kosten koper is notariële kosten + 21% btw**

Omschrijving

BOUWKAVEL TE KOOP!

Op een mooie locatie aan het kanaal Almelo-de Haandrik in Vroomshoop wordt een bouwkevel te koop aangeboden door de provincie Overijssel.
De kavel heeft een oppervlakte van 552 m².

De bouwlocatie is geschikt voor het bouwen van een **VRIJSTAANDE** woning. Ook kan er eventueel een woning worden gebouwd met een inwoonsituatie, geschikt voor bijvoorbeeld ouders en kinderen om hier samen te gaan wonen (onder voorbehoud van toestemming van de gemeente Twenterand). Er is **GEEN** bouwplicht met een aannemer, u kunt dus zelf bepalen wie uw huis gaat bouwen of dat u zelf uw woning bouwt.

Aan de oostzijde biedt de kavel een vrij uitzicht over het kanaal. Aan de noordzijde grenst het perceel aan een kerk met veel groen rondom het gebouw.
Binnen enkele loop-/fietsminuten zijn de vele voorzieningen die het dorp te bieden heeft te bereiken. Ook het treinstation is op steenworpafstand gelegen en daarnaast zijn diverse steden als Almelo, Zwolle en Hardenberg eenvoudig te bereiken via de N36.

Voor de bestemmingsplanregels alsook de bouwregels verwijzen wij u naar de website van het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Hier kunt u de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' inzien.

Bent u geïnteresseerd en wilt u meer informatie? Neem dan contact op met ons kantoor, wij zijn u graag van dienst!

Hieronder volgen de verkoopvoorwaarden die van toepassing zijn:

- Biedingen dienen, behalve een financieringsvoorbehoud van maximaal zeven weken (ingående na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst), zonder voorbehoud te zijn.
- De provincie Overijssel behoudt het recht om wel of niet te gunnen;
- Een gunning is onder voorbehoud goedkeuring Gedeputeerde Staten;
- Er is pas overeenstemming na wederzijdse ondertekening van de overeenkomst;
- Indien de koper een professionele vastgoedpartij is zal er een toets in het kader van de Wet Bibop moeten worden uitgevoerd. In dit geval zal er een ontbindende en opschortende voorwaarde worden opgenomen. Als er geen verklaring van geen bezwaar komt zal de overeenkomst door de provincie worden ontbonden.

Bestemmingsplan (1)

Artikel 17 Woongebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen;
- b. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m²;
 4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
- c. detailhandel ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
- d. een dienstverlenend beroep ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - dienstverlenend beroep';
- e. een cateringbedrijf ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - cateringbedrijf' met dien verstande dat de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 van toepassing zijn.
- f. een ontsluiting voor achterliggende bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; met daaraan ondergeschikt:
- g. groenvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. verkeer en verblijf;
- j. watergangen en waterpartijen;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. JOP's;
- n. hondenuitlaatplaatsen;
- o. evenementen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 hoofdbouw

Voor het bouwen van de hoofdbouw gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdbouw mag de rooilijn niet overschrijden, met dien verstande dat voorzover op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven het hoofdbouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. vrijstaande hoofdbouwen dienen te worden geplaatst binnen een afstand van 20 m gemeten vanuit de rooilijn en de overige hoofdbouwen binnen een afstand van 15 m gemeten vanuit de rooilijn;
- d. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel ten minste de afstand van de bestaande hoofdbouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens indien deze minder is. Uitgezonderd zijn bestaande hoofdbouwen die een aaneengesloten bouwmassa vormen. Deze hoofdbouwen mogen tot op de niet naar de weg gekeerde
08-03-2024 14:37 Actualisatie Vroomshoop Woongebied: Regels
https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2/r_NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2.html#_17_Woongebied 19/28
perceelgrens van het bouwperceel worden gebouwd aan de zijde waarop de bouwmassa van de verschillende hoofdbouwen aaneengesloten is;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van de bestaande hoofdbouw indien deze hoger is, met dien verstande dat de genoemde maximum goothoogte niet van toepassing is op gestapelde woningen voorzover op de verbeelding de specifieke bouwaangeduiding 'appartementen toegestaan' is opgenomen;

Bestemmingsplan (2)

f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van de bestaande hoofdbouw indien deze hoger is, met dien verstande dat de bouwhoogte van gestapelde woningen voorzover op de verbeelding met de specifieke

bouwaanduiding 'appartementen toegestaan' aangeduid niet meer mag bedragen dan 10 m;

g. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan:

1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;

2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de perceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;

3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te

boven gaat tot een maximum van 400 m²;

17.2.2 ondergeschikte gebouwen

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw

indien deze hoger is;

b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw

indien deze hoger is;

c. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen garageboxen worden gebouwd. De bepalingen onder e en volgende zijn

niet van toepassing op deze gebouwen;

d. ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde

gevel(s) van de hoofdbouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte

van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;

e. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan:

1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 75 m²

2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: maximaal 100 m²;

3. bij een bouwperceelsgrootte van 500 m² tot 1.000 m²: maximaal 125 m²;

4. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 1.000 m²: maximaal 150 m²;

f. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bij woningen mag niet meer bedragen dan:

1. bij een bouwperceelsgrootte tot 200 m²: maximaal 60%;

2. bij een bouwperceelsgrootte van 200 m² tot 500 m²: 120 m², vermeerderd met 40% van de bouwperceelsgrootte die de 200 m² te boven gaat;

3. bij een bouwperceelsgrootte vanaf 500 m²: 240 m², vermeerderd met 20% van de bouwperceelgrootte die de 500 m² te

boven gaat tot een maximum van 400 m²;

g. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 1 m, tenzij op de niet naar

de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;

h. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van

de hoofdbouw, met uitzondering van percelen met een niet grotere huiskavelbreedte dan 7 m en/of percelen met

aaneengesloten hoofdbouwen waarbij een hoofdbouw geen grotere oppervlakte heeft dan 50 m². Dan mag de gezamenlijke

oppervlakte van het niet-vrijstaande ondergeschikte gebouw maximaal 125% van de hoofdbouw bedragen;

i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer bedragen dan;

Bestemmingsplan (3)

1. 50m² voor bouwpercelen kleiner dan 500m²;
2. 75m² voor bouwpercelen groter dan 500m²;
3. 100m² voor bouwpercelen groter dan 750m²;
- j. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 m te bedragen, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is.

17.2.3 overige gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

17.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer dan 3 m;
 - b. voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m.
 - c. de hoogte van erfafscheidingen achter de niet naar de weg gekeerde gevel mag niet meer bedragen dan 2 m
 - d. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) mag niet meer bedragen dan 1 m.
 - e. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen;
- 08-03-2024 14:37 Actualisatie Vroomshoop Woongebied: Regels
https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2/r_NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2.html#_17_Woongebied_20/28

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verschijningsvorm van de gebouwen;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van gebouwen in die zin dat:

1. de hoofdbouw in de rooilijn moeten worden gebouwd;
2. ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van gebouwen; deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;
- c. de bouwhoogte van de hoofdbouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- e. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf;
- f. de plaats van bouwwerken geen gebouw zijnde , met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verschijningsvorm van de gebouwen;

Bestemmingsplan (4)

Afwijken van het bepaalde in:

a. lid 17.2.2, onder b:

voor niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot en met een maximum bouwhoogte van 7,5 m;

b. lid 17.2.2, onder d:

onder de voorwaarde dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende

hoofdgebouw, dan wel dat het gebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 3 m uit de zijdelingse perceelgrens

wordt geplaatst;

c. lid 17.2.2 onder d:

1. ingeval van hoekpercelen;

2. ingeval van overige percelen onder de voorwaarden dat het ondergeschikte gebouw in architectonisch opzicht

onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw;

d. lid 17.2.2, onder h;

onder de voorwaarden dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m²;

2. de vergroting noodzakelijk is;

e. lid 17.2.2, onder e, f en i:

ingeval de oppervlakte van de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen groter is dan de oppervlakte zoals is

aangegeven in artikel 17.2.2 onder i, teneinde toe te staan dat de bestaande, vrijstaande ondergeschikte gebouwen worden

vervangen door maximaal twee vrijstaande ondergeschikte gebouwen, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen na deze vervangende nieuwbouw c.q. verbouw is

teruggebracht tot maximaal de oppervlakte die is toegestaan in artikel 17.2.2 onder i, vermeerderd met 50% van de

oppervlakte boven de oppervlakte die is toegestaan in artikel 17.2.2 onder i;

2. de goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 5 m

mogen bedragen;

3. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de eventueel ter plaatse

aanwezige cultuurhistorische waarden en/of landschaps- en/of natuurwaarden;

4. door de vervangende nieuwbouw c.q. verbouw ruimtelijk een betere situatie ontstaat.

f. Voor het bouwen van (maximaal twee) vrijstaande ondergeschikte gebouwen met een maximale oppervlakte van 100m², met

dien verstande dat:

1. Het bouwperceel minimaal 750m² bedraagt;

08-03-2024 14:37 Actualisatie Vroomshoop Woongebied: Regels

[https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2/](https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2/r_NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2.html#_17_Woongebied_21/28)

[r_NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2.html#_17_Woongebied_21/28](https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2.html#_17_Woongebied_21/28)

2. De goothoogte en bouwhoogte van de vrijstaande ondergeschikte gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 5 meter

mogen bedragen;

3. Alle vrijstaande niet legale ondergeschikte gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt.

4. Het (nieuw)bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid

17.1 gegeven bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enige vorm van beroep, handel en/of bedrijf, met uitzondering van aan huis

verbonden beroepen;

b. het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning;

Bestemmingsplan (5)

- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
- d. Het gebruik van ondergeschikte gebouwen met een oppervlakte van meer dan 10m² voor huisdieren.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de verschijningsvorm van de gebouwen;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.5 voor aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn zijn te stellen met

aan huis verbonden beroepen, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de woning en

aangebouwde ondergeschikte gebouwen.

- b. lid 17.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de woning, met inachtneming van de volgende

voorwaarden:

1. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
2. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m² per kamer;
3. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
4. de omvang van de bed and breakfast voorziening mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning bedragen;
5. op het agrarisch bedrijf is geen groepsaccommodatie of boerderijkamers aanwezig;
6. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
7. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
8. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
9. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- c. artikel 1.31 en lid 17.1 ten behoeve van inwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd danwel in niet vrijstaande ondergeschikte gebouwen,

voorzover niet verder dan 4 m gelegen vanaf het hoofdgebouw;

2. de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;

3. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;

4. de woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige,

rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;

5. er gebruik gemaakt wordt van de bestaande oprit.

17.7 Wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Woongebied' te wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe

woningen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven wetgevingszones 'wijzigingsbevoegdheid 1 en 2, met dien

verstande dat:

1. ter plaatse van de wetgevingszone 'wijzigingsbevoegdheid 1' ten hoogste twee woningen worden gebouwd;

2. ter plaatse van de wetgevingszone 'wijzigingsbevoegdheid 2' ten hoogste vijf woningen, tot maximaal twee aaneen,

worden gebouwd.

3. de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6 m en 9,5 m mogen bedragen;

4. de verbeelding en regels van de wijzigingsplannen zoveel mogelijk aansluiten bij de voorschriften in dit artikel;

5. de kwaliteit van de bodem is onderzocht en er is aangetoond dat er, al dan niet door het nemen van saneringsmaatregelen, geen risico's bestaan voor de volksgezondheid

Bestemmingsplan (6)

6. bij overschrijding van de 48 dB (A)-contour dient te worden getoetst of ontheffing mogelijk is en op welke wijze de geluidsbelasting zo laag mogelijk zal zijn door respectievelijk bron-, overdrachts- en als laatste middel isolatiemaatregelen.

08-03-2024 14:37 Actualisatie Vroomshoop Woongebied: Regels

<https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2/>

r_NL.IMRO.1700.201705BPVHMP-vas2.html#_17_Woongebied 22/28

b. De onder lid 17.7 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

1. de woon- en werksituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

c. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging worden de volgende procedureregels in acht genomen:

1. het ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden

ter inzage;

2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of

meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;

3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en

Wethouders schriftelijk hun zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar kunnen maken;

4. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;

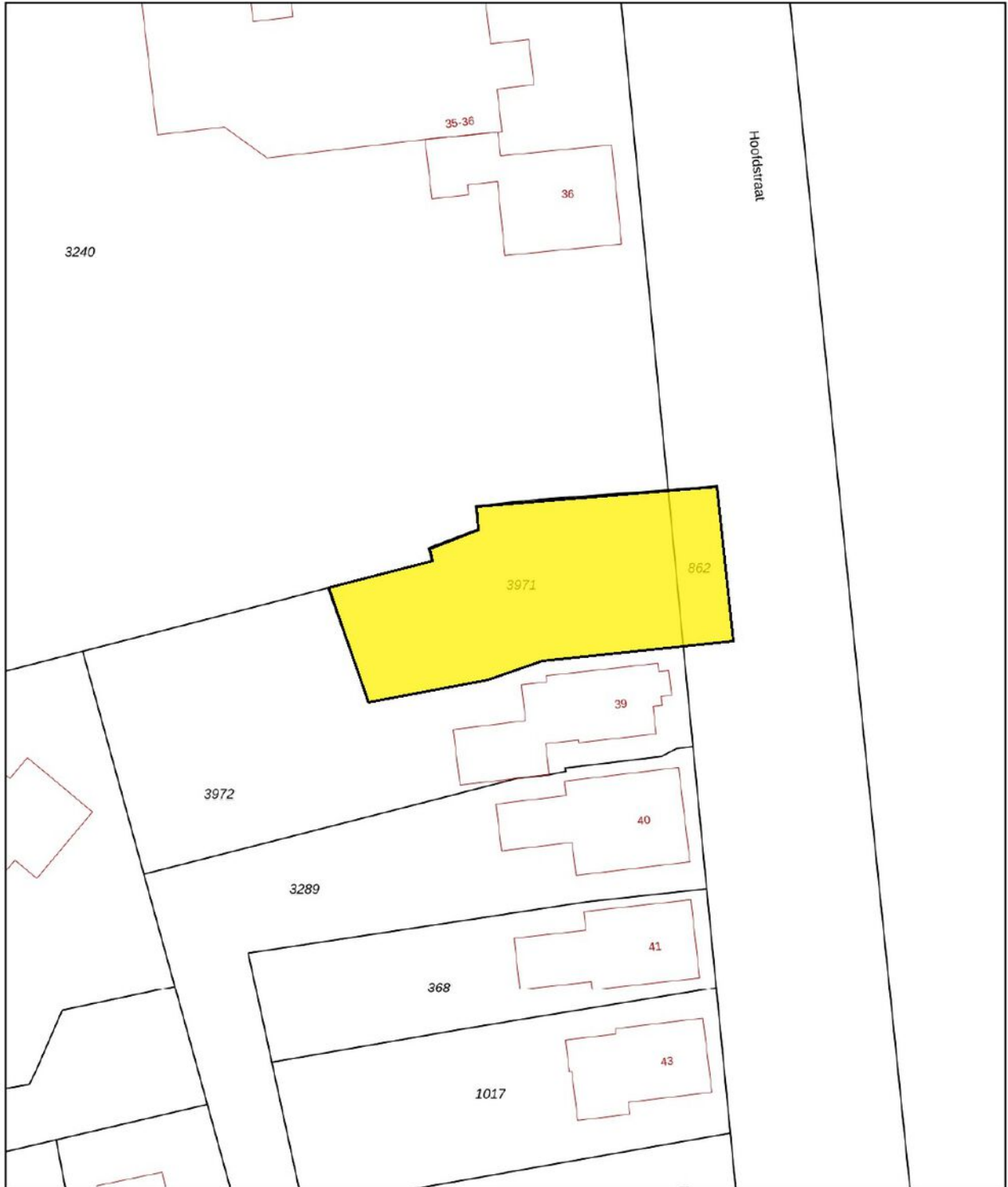
5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.







Kadastrale kaart

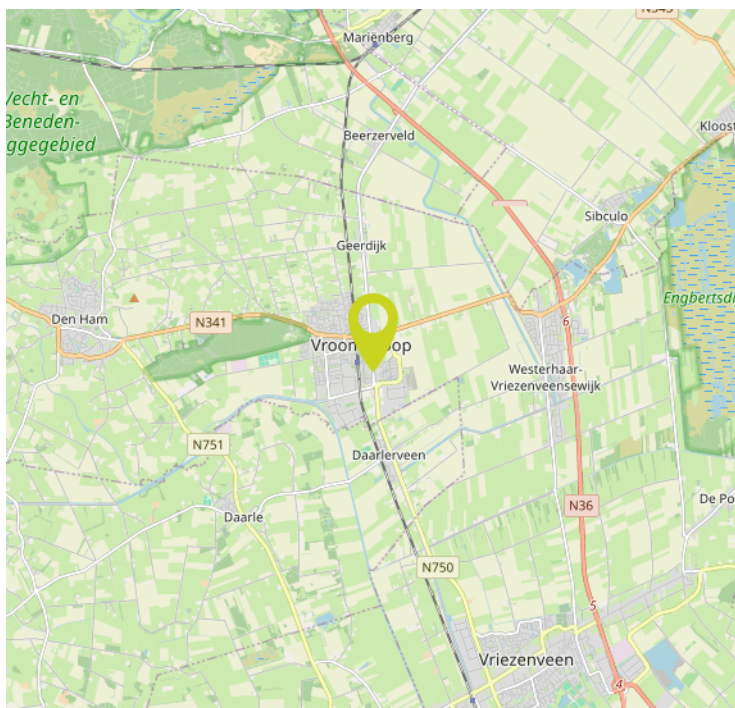
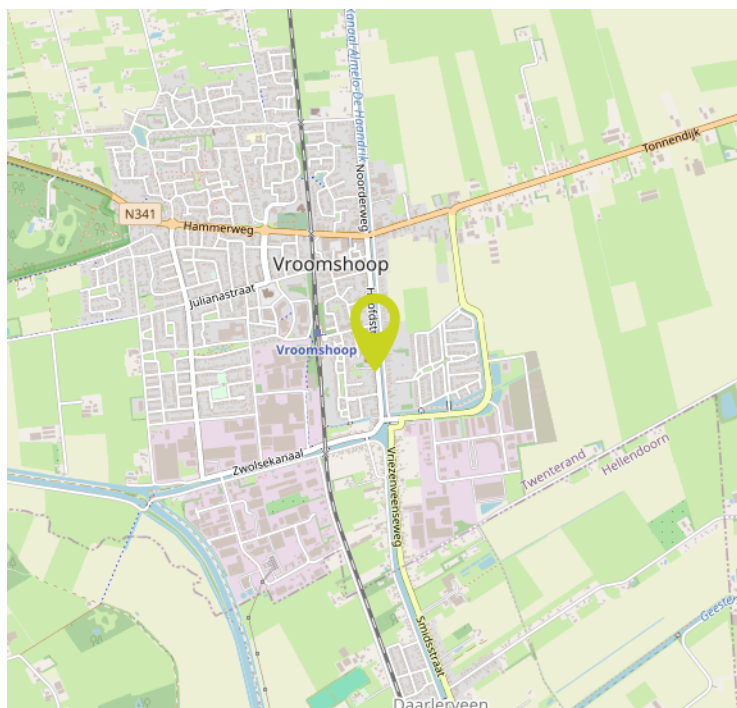
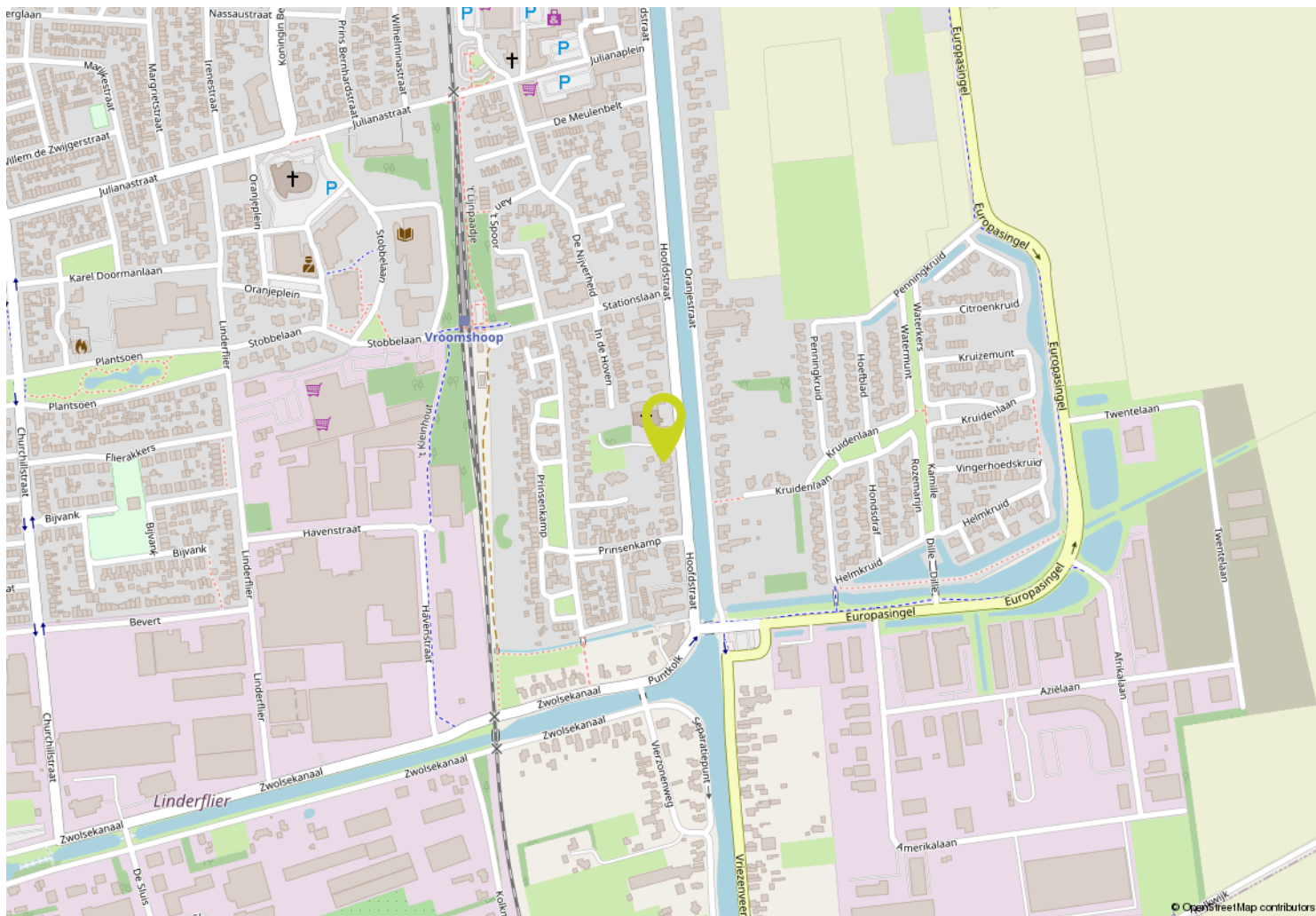


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Ham	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3971	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Interesse?



Bouwhuis

Makelaardij | Hypotheken

Bouwhuis Makelaardij & Hypotheken
Linderflieër 6, 7681 ZL VROOMSHOOP

0546 64 27 71
info@bouwhuismakelaardij.nl
www.bouwhuismakelaardij.nl