

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
E-mail info@bighelaardij.nl
Telefoon 073 - 6330600
Website www.bighelaardij.nl

Achterstraat 10, 's-Hertogenbosch
€ 1.300.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.300.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning en rookkanaal

Energie

Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming geheel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2004 van Nefit Ecomline HR-

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	256 m ²
Perceeloppervlakte	5.580 m ²
Inhoud	962 m ³
Bergruimte oppervlakte	43 m ²

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte

Ligging	aan park, vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuint met een oppervlakte van 294 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Garage	carport
Schuur/berging	vrijstaand hout

Omschrijving

Uiterst smaakvol gedecoreerd herenhuis met bijgebouwen op één van de twee terpen in het oude centrum van het dorp Engelen.

Dit hooggelegen veelzijdig pand rijst op achter groene hagen met een majestueuze toegangspoort.

De veelzijdigheid wordt in beginsel ontleend aan het bestemmingsplan dat op deze plaats in het centrum een dubbelbestemming heeft, kenmerkend voor oude dorpscentra waar aan huis gebonden beroepen en ambachten geclusterd waren.

Dat maakt deze woning zowel geschikt voor een praktijk of kantoor aan huis als voor juist alleen wonen.

Deze oude dorpskern heeft haar karakter behouden omdat dit deelgebied in het bestemmingsplan de status beschermd dorps- en stadsgezicht heeft.

Uw grondgebied bestaat uit het huis perceel (980M²) en de op loopafstand gelegen weilanden (4.600M²) welke samen een domein van 5.580M² vormen.

Dit is wonen op een unieke hooggelegen ruimtelijke plateau in het historisch centrum van het oude dorp Engelen.

De omliggende smalle straatjes bieden een pittoreske inblik met de kade op de achtergrond, oude kerkjes, een authentiek raadhuis en de schouwburg Engelenburcht.

Aan de achterzijde grenst uw huisperceel onmiddellijk aan het grote park rondom een groot ven dat 'Vlacie' heet. Hier is ook de kinderboerderij.

Het park kent wandelpaden en bankjes om er van te genieten.

Indeling

Voorhuis:

Indrukwekkende hal / entree. Hier doet men de eerste indruk op:

Prachtig stukwerk, een fraaie trappartij en glas in lood met een patroon en kleurstelling welke zich consistent herhaalt in andere vertrekken.

Zeer ruime woonkamer met veel glas, erker en terrasdeuren. De dieptewerking wordt versterkt door een 'glazen wand' welke de keuken op 'en suite'-wijze verbindt met keuken.

De bijkeuken vormt het verlengde van de keuken en hier bevindt zich een inbouwkeuken van dezelfde serie als in de hoofdkeuken maar dan met de overige inbouwapparatuur.

Qua stijl en raffinement doet de bijkeuken geenszins onder voor de hoofdkeuken.

Het achterhuis is met het voorhuis verbonden door middel van een corridor, tevens de entree van het achterhuis.

Deze corridor, en entree van het achterhuis heeft haar eigen toilet en kitchenette. Het gebruik daarvan is duidelijk afgestemd op het bedrijfsgedeelte van deze woning.

Achterhuis:

De centrale ruimte in het achterhuis heeft wat weg van een kapel. Van beneden tot boven open met een vide waardoor het dakbeschot tevens het plafond vormt. Hierdoor vormt de balustrade van de 'entre sol' verdieping een prachtig decor.

De bar met houtsnijwerk en 'glas in lood' versterken de unieke identiteit van deze ruimte welke nu in gebruik is als showroom.

De tweede ruimte, wat meer steriel van aard, is in gebruik als atelier. Desalniettemin is deze ruimte zeker niet ondergeschikt. Zo kent zij 2 paar terrasdeuren en een achterom naar een belsloten patio.

Eerste verdieping

Het voorhuis kent ruime vertrekken op de bovenverdieping. Het gaat hier om een echt ruime slaapkamer 'master-bedroom' met aansluitend een ruime inloopkast, gescheiden door twee schuifdeuren. Een overeenkomstig grote luxe badkamer met vloerverwarming. De badkamer is voorzien van douche, dubbele wastafel en zeer groot ligbad.

Op deze bouwlaag bevindt zich in het achterhuis een ruime open 'entre sol' zolder (met eigen vaste trap) welke slechts door middel van een balustrade van de rest van dit gebouw gescheiden is. Heel charmant omdat het in open verbinding staat maar in een handomdraai ook te veranderen in een afgesloten ruimte zoals een slaapkamer of extra werkkamer.

Tweede verdieping

Deze verdieping bereikt men met een trappenhuis voorzien van een eigen dakkapel waardoor het hier ook altijd licht en ruimtelijk is.

Hier bevinden zich nog een twee ruime slaapkamers met elk een dakkapel voorzien van rolluiken.

Tuin

De woning bevindt zich excentrisch op het grote huisperceel waardoor de meeste tuin zich achter volgroeide hagen naast de woning bevindt.

Bij het aanbreken van de dag bestrijken de zonnestrallen deze fraai aangelegde tuin en dat blijft zo gedurende de hele dag tot aan het avondrood.

Een grote boom op midden op uw eigen perceel, roteert zijn schaduw met de stand van de zon, en zorgt voor verkwikkende plekjes tijdens zwoele zomers.

In de tuin bevindt zich een prieel voor als het echt te warm wordt. In de orangerie is het al snel

aangenaam, is veel privacy en kan een feestje tot laat in de avond worden voortgezet. Buren zijn er immers niet.

De nabijgelegen weilanden welke tot deze woning behoren bevinden zich in een schilderachtige omgeving waar het aangrenzende terrein gloeit en de perceelsgrenzen grillig zijn. Het aangrenzend gebied is erfgoed in de vorm van een verdedigingschans waar het tracé van loopgraven uit de 80-jarige oorlog zich vanaf de lucht nog enigszins waarneembaar is. Hier dus geen rechtlijnige optimaal geëgaliseerde ruilverkavelingsvelden maar een soort landschap als in Normandië. Een oude kreek slingert langs en door uw terrein.

U en of uw paard kunnen in deze uiterst rustgevende omgeving beschutting zoeken in een stalletje dat zich als een hermitage ergens onder de bomen bevindt.

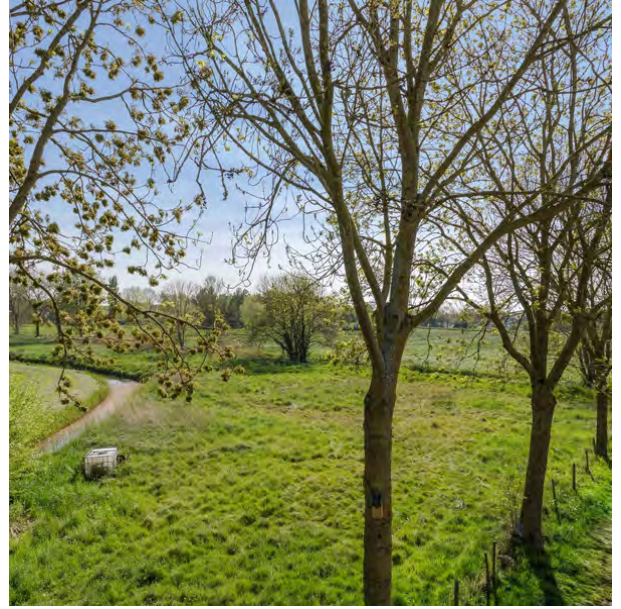
Bijzonderheden

Een fraai herenhuis op een welhaast uitverkoren plek in het oorspronkelijke Engelen waar het water van Rivier 'de Dieze' tegen de kade klotst en waar regelmatig ook binnenvaartschippersgezinnen van een weekend in Engelen genieten.

Van hieruit ben je met elke motorboot in een kwartier in het hartje van de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Dat geldt ook voor 'een al dan niet' forensisch ritje met de fiets.

Engelen is niet alleen bekend vanwege haar bijzondere ligging aan de rivier en het zo kenmerkende oude centrum maar ook vanwege de toonaangevende basisscholen, de prachtige tennisbaan en landelijk vanwege de uitgestrekte golfbaan aan de rivier.

Foto's











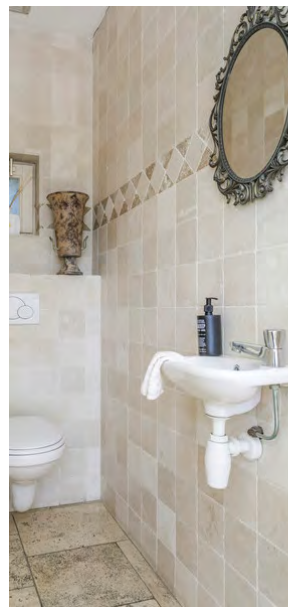
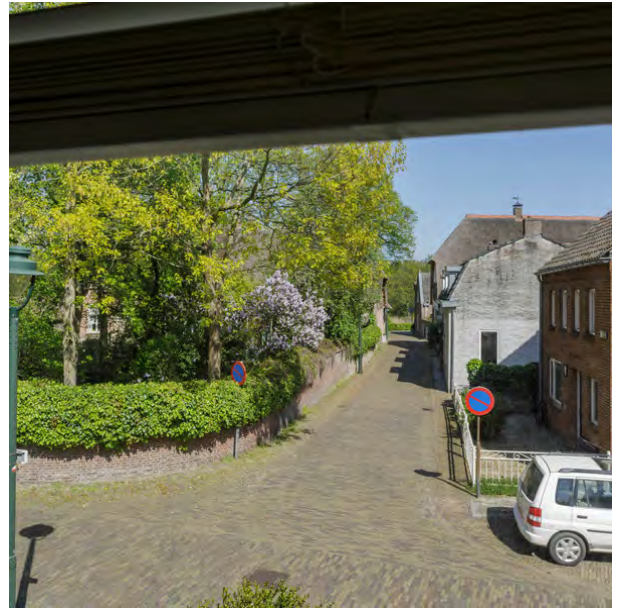














Plattegrond

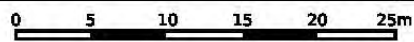
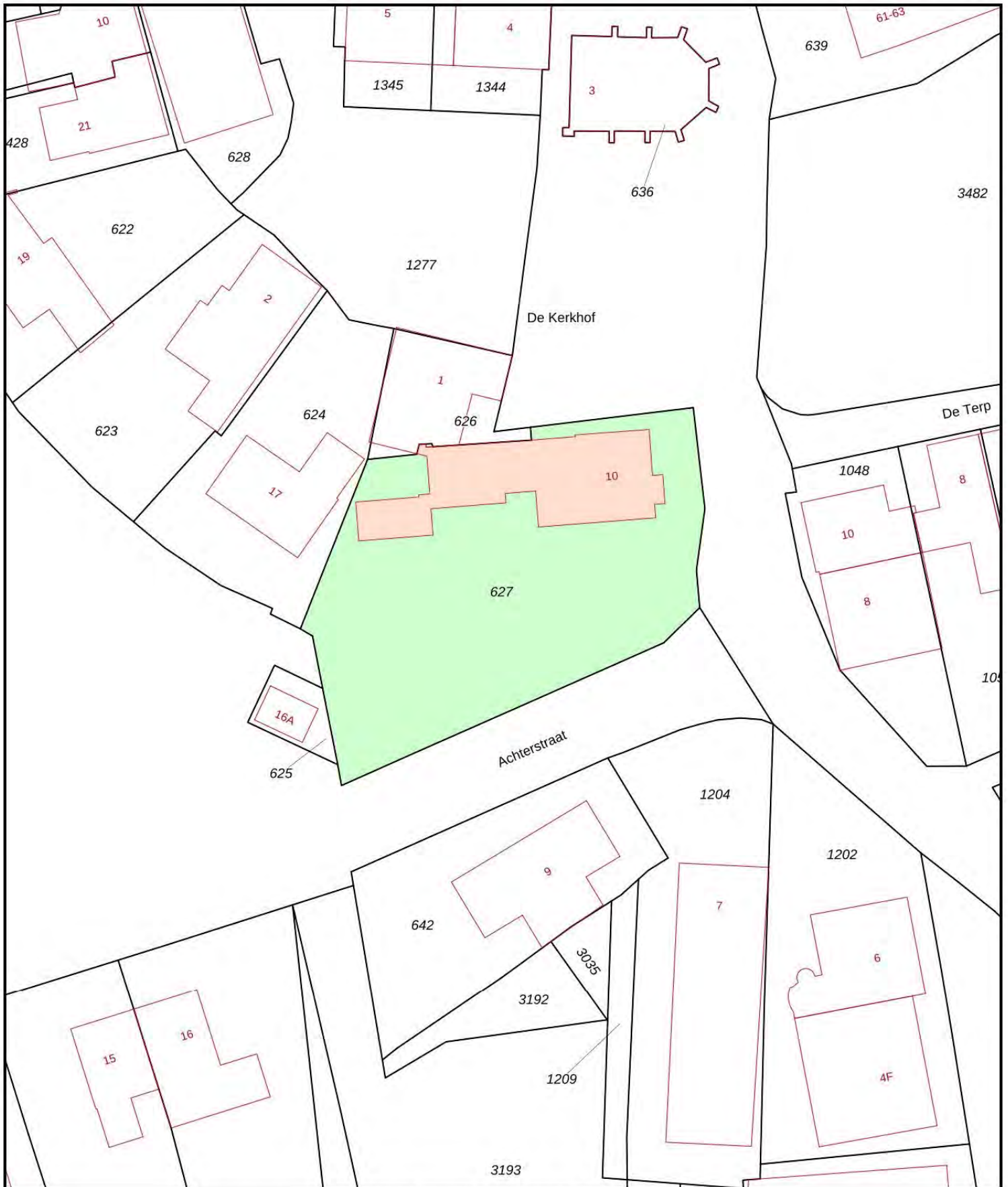



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 436</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022
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.





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 627</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2022
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.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



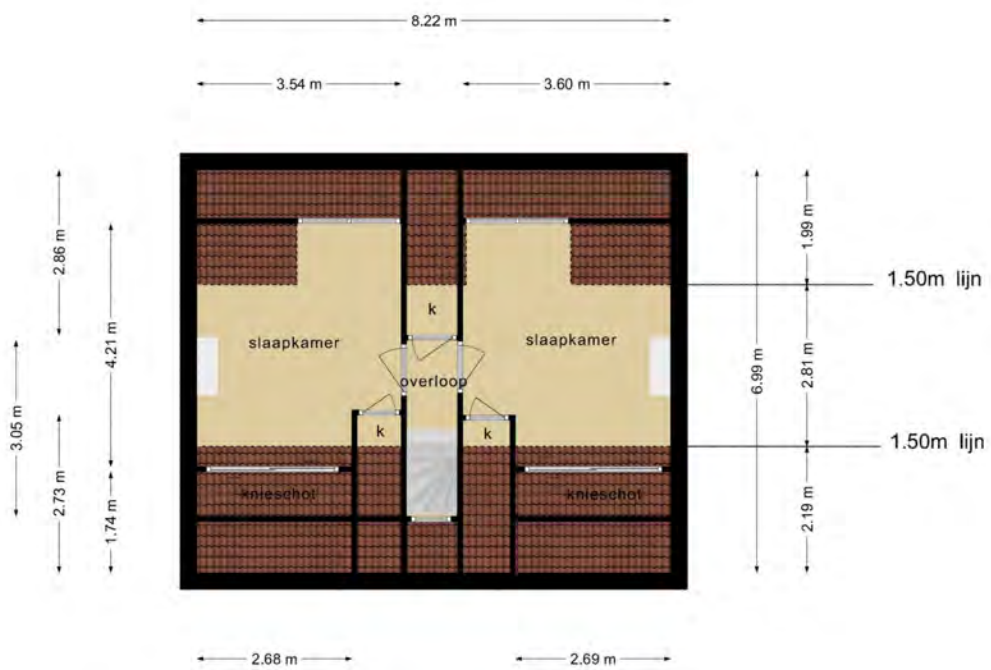
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



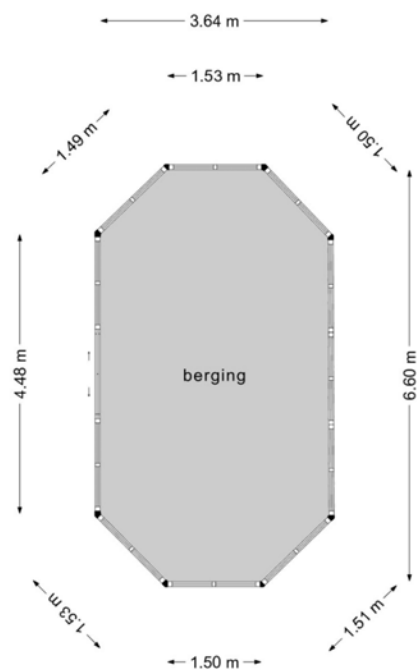
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



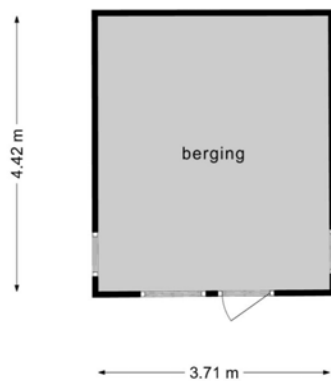
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



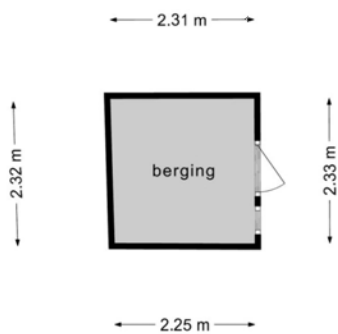
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.2 Bouwregels

5.3 Nadere eisen

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.7 Afwijken met betrekking tot de parkeervoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met de volgende activiteiten als nevensgeschikte functie aan wonen (maximaal 50% van gebruik gronden en bouwwerken als nevensgeschikte functie aan het wonen toegestaan):
 1. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
 3. kantoren;
 4. praktijk- of atelierruimte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' tevens voor de bescherming en behoud van de historische ruimtelijke structuur en cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel, niet zijnde perifere en grootschalige detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens voor horeca van categorie 2 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. de minimale zijdelingse afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' 8 meter;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -



halfopen' 4 meter aan één zijde;

3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' 4 meter ten opzichte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - halfopen';

tenzij de bestaande hoofdgebouwen op een geringere afstand van elkaar zijn gelegen, dan is deze bestaande afstandsmaat van toepassing;

d. de minimale afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:

1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' 4 meter;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - halfopen' 2 meter aan één zijde;
3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' voor wat de hoekpercelen betreft 2 meter aan één zijde;

tenzij de bestaande hoofdgebouwen op een geringere afstand van de zijdelingse perceelsgrens zijn gelegen, dan is deze bestaande afstandsmaat van toepassing;

- e. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- f. de maximale goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' mag de bestaande dakvorm en nokrichting niet worden gewijzigd.

5.2.3 Bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel op het achtererfgebied toegestaan;
- b. de minimale afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
- c. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel, exclusief de ondergrond van het hoofdgebouw, bedraagt 50%;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel bedraagt 120 m²;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt de minimale afstand van bijgebouwen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 4 meter, tenzij bestaande bijgebouwen op een geringere afstand van de zijdelingse perceelsgrens zijn gelegen, dan is deze bestaande afstandsmaat van toepassing;
- f. de maximale goothoogte bedraagt 4 meter;
- g. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- h. bijgebouwen moeten door een hellend dak zijn afgedekt.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het achtererfgebied;
- b. de maximale bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 1 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 2 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht;
- b. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering van het beschermd dorpsgezicht;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel.

5.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.2 en 5.2.3 en toestaan dat het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde wordt overschreden voor ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat de diepte niet meer dan 1,25 meter uit de gevel bedraagt en de afstand tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 3,5 meter bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.4 toestaan dat terrassen met een overwegend open constructie buiten het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde worden opgericht, met dien verstande dat terrassen uitsluitend grenzend aan een horecavestiging zijn toegestaan, de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en de afstand tot de rijbaan niet meer dan 3,5 meter bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.
- b. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5 ten behoeve van:
 1. detailhandel, niet zijnde perifere en grootschalige detailhandel, met dien verstande dat maximaal 3 vestigingen zijn toegestaan binnen de bestemming, en dat de vestiging qua schaal en omvang moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek van de Dorpstraat, in verband waarmee de maximale oppervlakte per vestiging 150 m² bedraagt;
 2. horeca met dien verstande dat horeca uitsluitend binnen de

aanduiding 'horeca' en dat maximaal 4 horecavestigingen zijn toegestaan binnen de bestemming, en dat uitsluitend horecabedrijven van categorie 1, van categorie 2 en van categorie 3 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan, waarvan maximaal één horecabedrijf van categorie 3;

3. bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, als nevenschikte functie aan wonen (maximaal 50% van gebruik gronden en bouwwerken als nevenschikte functie aan het wonen toegestaan);

mits:

1. geen onevenredige verkeers- en /of parkeeroverlast optreedt;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af van het bepaalde in 5.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.7 Afwijken met betrekking tot de parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.1 en 5.5, sub b, mits:

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

Kom Engelen - Haverleij



's-Hertogenbosch

> Regels > Hoofdstuk 3 Algemene regels
> Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

Plan: Kom Engelen - Haverleij
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0796.0002119-1401

Toelichting

Regels

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Beschermd dorpsgezicht

32.2 Cultuurhistorische zone

32.3 Geluidzone - industrie



32.1 Beschermd dorpsgezicht

De gronden met de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' zijn tevens bestemd voor de bescherming en behoud van de historische ruimtelijke structuur en cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

32.2 Cultuurhistorische zone

- a. De gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische zone' zijn tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van cultuurhistorische waarden.
- b. Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische zone', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de cultuurhistorische waarden van de gronden kunnen aantasten:
 1. het het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 4. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 6. het aanleggen van waterlopen of het afgraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.
- c. Het in artikel 13.5.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- d. De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 13.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

32.3 Geluidzone - industrie

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', dat een op grond van de aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, die kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig

object, slechts mag worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein De Rietvelden - Het Ertveld op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.



ZIEN24.nl

Meetrapport

Achterstraat 10
5221 AN, 's-Hertogenbosch

Inhoudsopgave

Meetstaat.....	3
Vlakkentekening classificaties.....	4
Toelichting.....	5
Toegepaste begrippen	6
Totale vloeroppervlak (TVO).....	6
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	6
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	6
Aftrekposten (AP).....	6
Gebruiksoppervlak (GO).....	6
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

Adres : Achterstraat 10
 5221 AN, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 02-05-2022
Datum meetrapport : 09-05-2022

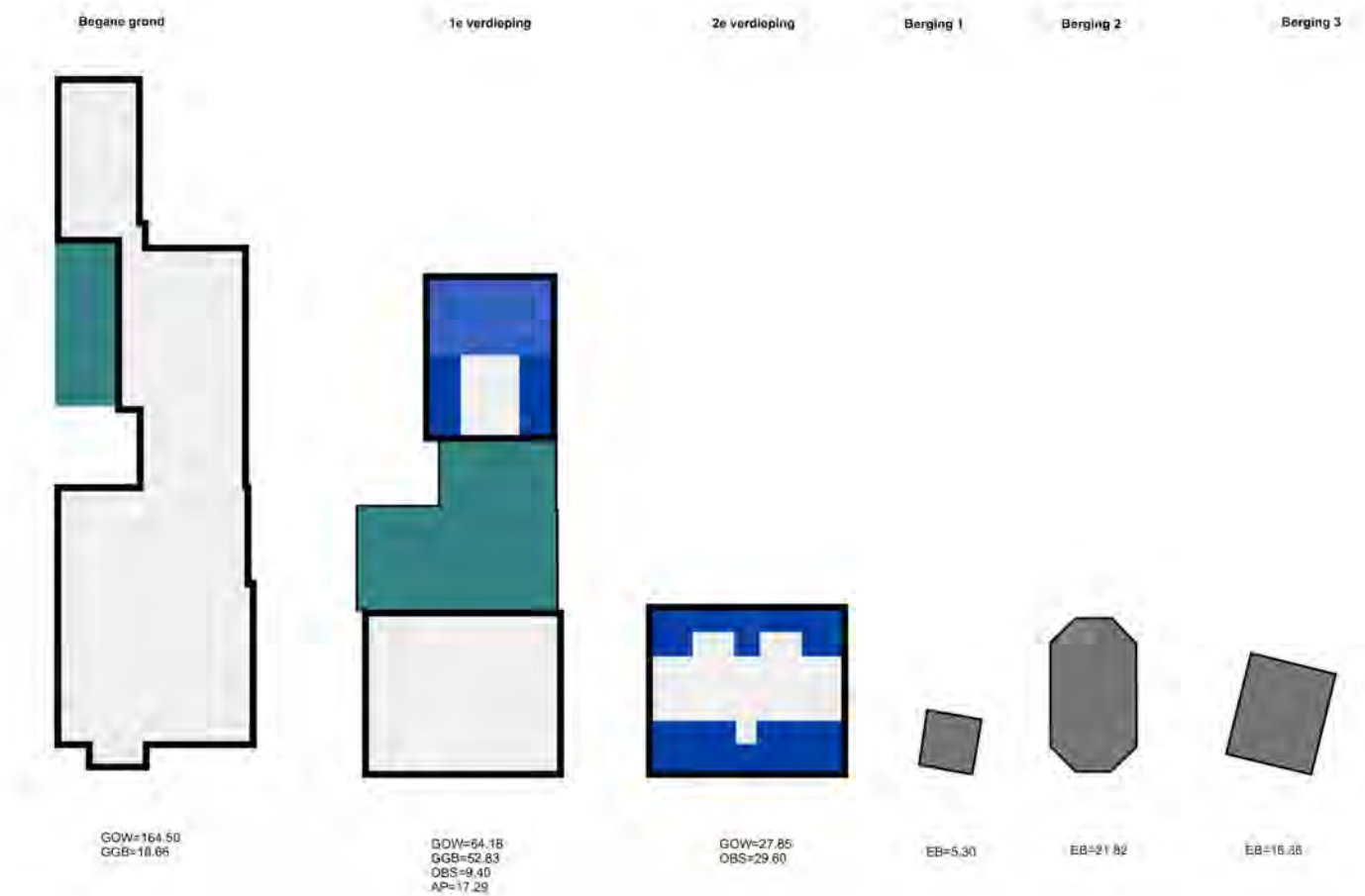
Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahalaan 600C
 3065 WC Rotterdam
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

Opmerkingen :

Disclaimer : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	OBS	NTR	AP	AP	GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1	164.50	-	-	-	-	164.50	-	164.50	18.66	43.48	
begane grond											
bouwlaag 2	90.88	9.40	-	17.29	-	64.18	-	64.18	52.83	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	57.45	29.60	-	-	-	27.85	-	27.85	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	312.84 m2	39.00 m2	0.00 m2	17.29 m2	0.00 m2	256.54 m2	0.00 m2	256.54 m2	71.48 m2	43.48 m2	962.68 m3

Vlakkentekening classificaties



GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige inpandige
ruimte

GGB

gebouw gebonden
buitenruimte

EB

externe
bergruimte

Toelichting

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat opgesteld. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie wijkt op een aantal aspecten af van de NEN 2580. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in de verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Wat deze bovenstaande oppervlakten precies inhouden, staat op de volgende pagina's toegelicht.

Toegepaste begrippen

Totale vloeroppervlak (TVO)

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woningscheidende scheidingsconstructies (muren).

Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)

Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

Niet toegankelijke ruimtes (NTR)

Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder.

Aftrekposten (AP)

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m² of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m²;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m².

Gebruiksoppervlak (GO)

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,00 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m²). Er wordt gekeken naar de gehele verdieping en niet afzonderlijk per ruimte.
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is (vlizo) en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).
- een ruimte heeft een gedeelde muur met de woning (het hoofdgebouw), maar is enkel te betreden door de woning via de open lucht te verlaten

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlak wonen (GOW)

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte te veremen met het gebruiksoppervlak.

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte (EB)

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Tevens kan het alleen tot externe bergruimte geclassificeerd worden, wanneer het object volledig af te sluiten is.

Een oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlak externe bergruimte wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

Bruto inhoud

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud “achter de voordeur”. Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overige inpandige ruimte”).

Volgens de instructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Onderstaande aannames worden aangehouden indien deze niet meetbaar zijn:

- begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- verdiepingsvloer 30 cm
- dakconstructie 30 cm
- woningscheidende muren 30 cm
- woningscheidende muren indien gedeeld 15 cm

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Voor de volledige meetinstructie en de lijst met de veel gestelde vragen met antwoorden, verwijzen wij u graag door naar de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>

ZIEN24⁰¹

Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

www.zien24.nl