

Vriezenveenseweg 9 a Wierden



Vraagprijs € 435.000,- v.o.n.

Weghorst
MAKELAARDIJ

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Soort woning	bouwkavel
Bouwjaar	2025
Woonoppervlakte	-
Perceeloppervlakte	1692 m ²



Bouwkavel

Unieke kans om zelf te bouwen in Wierden.

Op loopafstand van het centrum, in de leuke straat 'Vriezenveenseweg' gelegen bouwkavel:

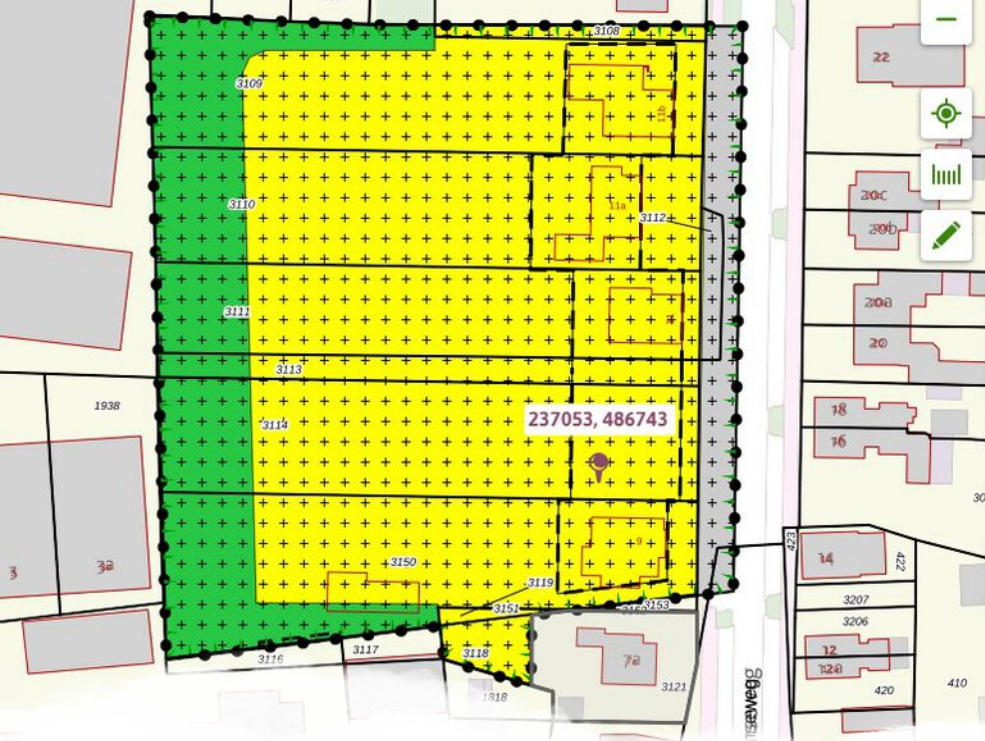
Bouwkavel 19.00 meter breed en bijna 90 meter diep!

Tuin op het westen gelegen.

Eventueel over te nemen bouwplan met omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan (bouwmogelijkheden) zie brochure.

Bent u verder geïnteresseerd naar de bouwmogelijkheden op deze kavel maak dan een afspraak.



Plekinfo	Regels	Bijlagen bij regels	Bijlagen bij toelichting
Overig			
Bestemmingsvlakken (2)			
☐	Waarde - Archeologie 2 >		
☒	Wonen >		
Bouwvlakken (1)			
☐	bouwvlak		
Gebiedsaanduidingen (1)			
☒	milieuzone - intrekgebied >		
Maatvoeringen (2)			

Bestemmingsplan

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a.** het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;
- b.** de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand of half vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal woonhuizen maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedraagt;
- c. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5,5 m bedragen;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aangebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)';
- f. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen;
- g. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;



5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m²;

met dien verstande dat:

b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen;

c. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdbouw niet meegerekend;

d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;

e. de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het hoofdgebouw, met een minimum van 1 m;

f. in afwijking van het bepaalde onder e geldt in geval van een hoofdgebouw met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;

g. de afstand van bijbehorende bouwwerken en een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;

h. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen;

i. bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers mogen worden opgericht, met dien verstande dat:

1. de diepte gemeten vanaf de voorgevel van de woning mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;

2. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de gevel tot een maximum van 4 meter;

3. de hoogte, gemeten vanaf aansluitend terrein:

- niet hoger is dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw, en

- niet hoger is dan 3 meter;

4. de afstand tot de weg ten minste 3 meter bedraagt.



5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

5.4 Afwijking van de bouwregels - 5.4.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 5.2.2 onder a en kan worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag bedragen:
 - 1. 150 m² op percelen met een oppervlakte groter dan 500 m²;
 - 2. 200 m² op percelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
 - 3. 300 m² op percelen met een oppervlakte groter dan 2.000 m²
- b. het bepaalde in 5.2.2 onder i en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een hoekerker wordt gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de breedte aan de voorkant en zijkant niet meer bedraagt dan 2/3 van de voor- en zijgevel met een maximum van 4 meter;



2. de hoogte, gemeten vanaf aansluitend terrein,

- niet hoger is dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw en
- niet hoger is dan 3 meter;
- de afstand tot de weg ten minste 3 meter is.

5.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning of als tweede woning.

5.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval niet gerekend het gebruik van ruimten binnen de woning of in bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de beleidsregel 'beroep en bedrijf aan huis gemeente Wierden'.



Onder meer moet worden voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- a. niet meer dan 35% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, de bestaande oppervlakte indien de bestaande oppervlakte groter is;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
- d. er mag geen flinke toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben;
- e. detailhandel is niet toegestaan.

5.5.3 Voorwaardelijke verplichting erfinrichtingsplan

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het de omgevingsvergunning voor het bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede erfinrichting; hetgeen bepaalt onder a en b is van overeenkomstige toepassing wanneer bij omgevingsvergunning wordt afgeweken op basis van lid 5.4.



5.5.4 Voorwaardelijke verplichting trillingshinderonderzoek

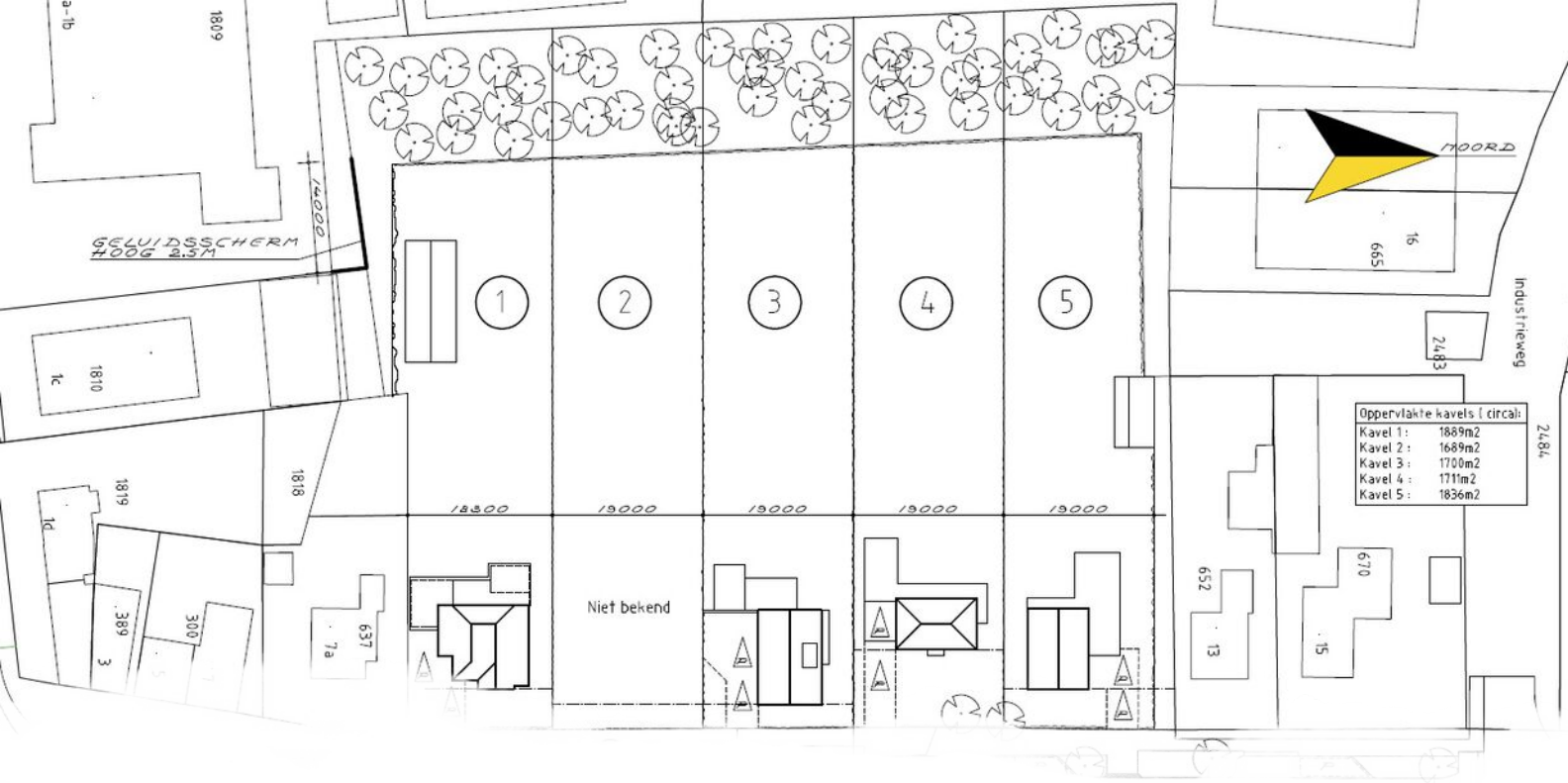
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

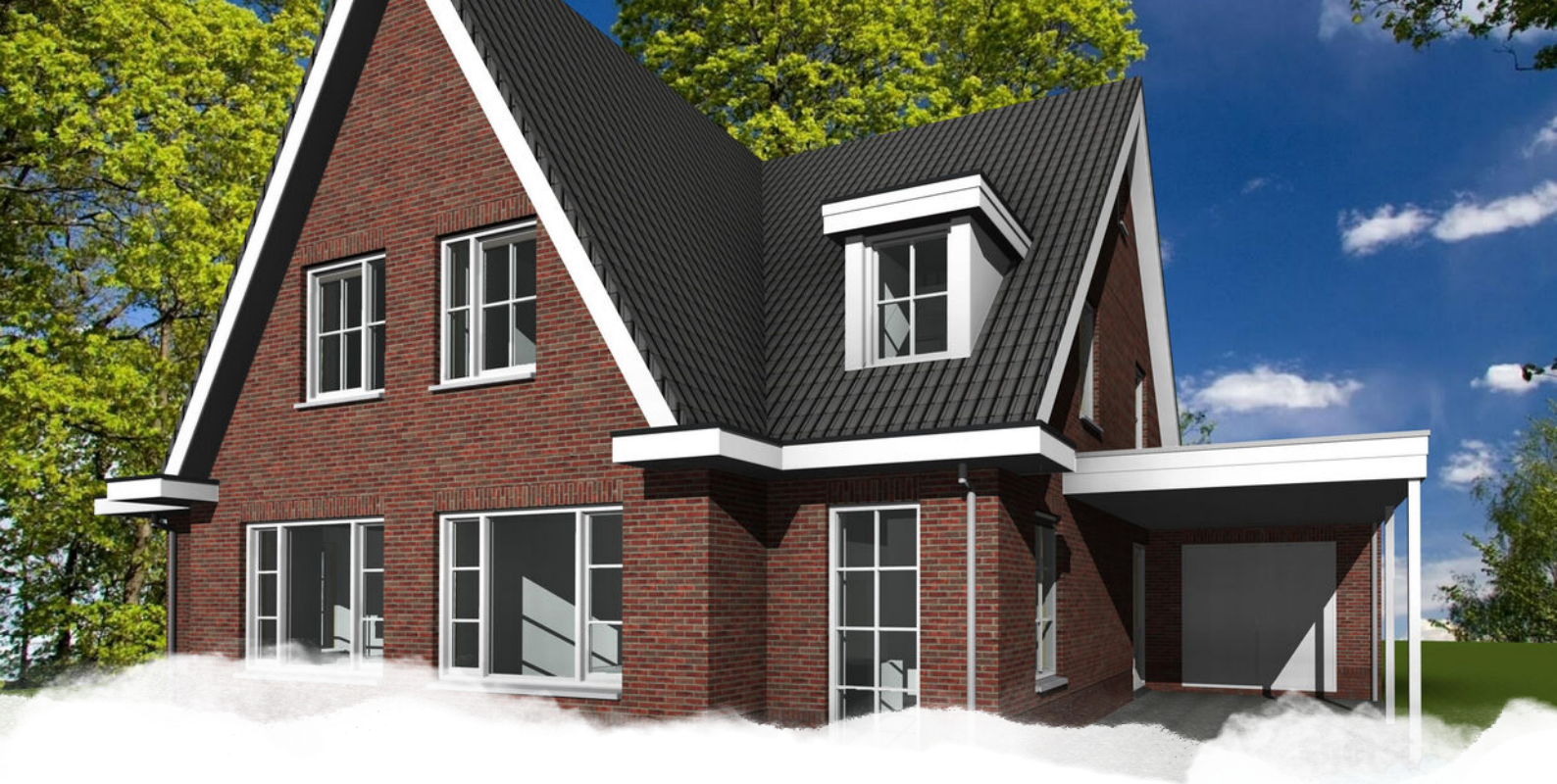
- a. het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving binnen 100 meter zone van het spoor zonder het uitvoeren van een trillingshinderonderzoek zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, waaruit blijkt dat streefwaarde voor wonen niet worden overschreden;
- b. het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving binnen de 100 tot 250 meter zone van het spoor zonder het uitvoeren van een quickscan bodemgesteldheid waarmee de noodzaak van nader trillingshinderonderzoek kan worden vastgesteld.
- c. in afwijking van lid a en b kan een omgevingsvergunning voor de bouw van woonhuizen als bedoeld in artikel 5.1 ook worden verleend, indien:
 1. alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trilling sterkte te verminderen worden getroffen, en;
 2. uit een berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

5.6 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 5.1 voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen.
- b. 5.5.3 onder a indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:





b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste of 250 m².

6.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;



- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diep wortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland.

6.3.2 Uitzondering op verbod

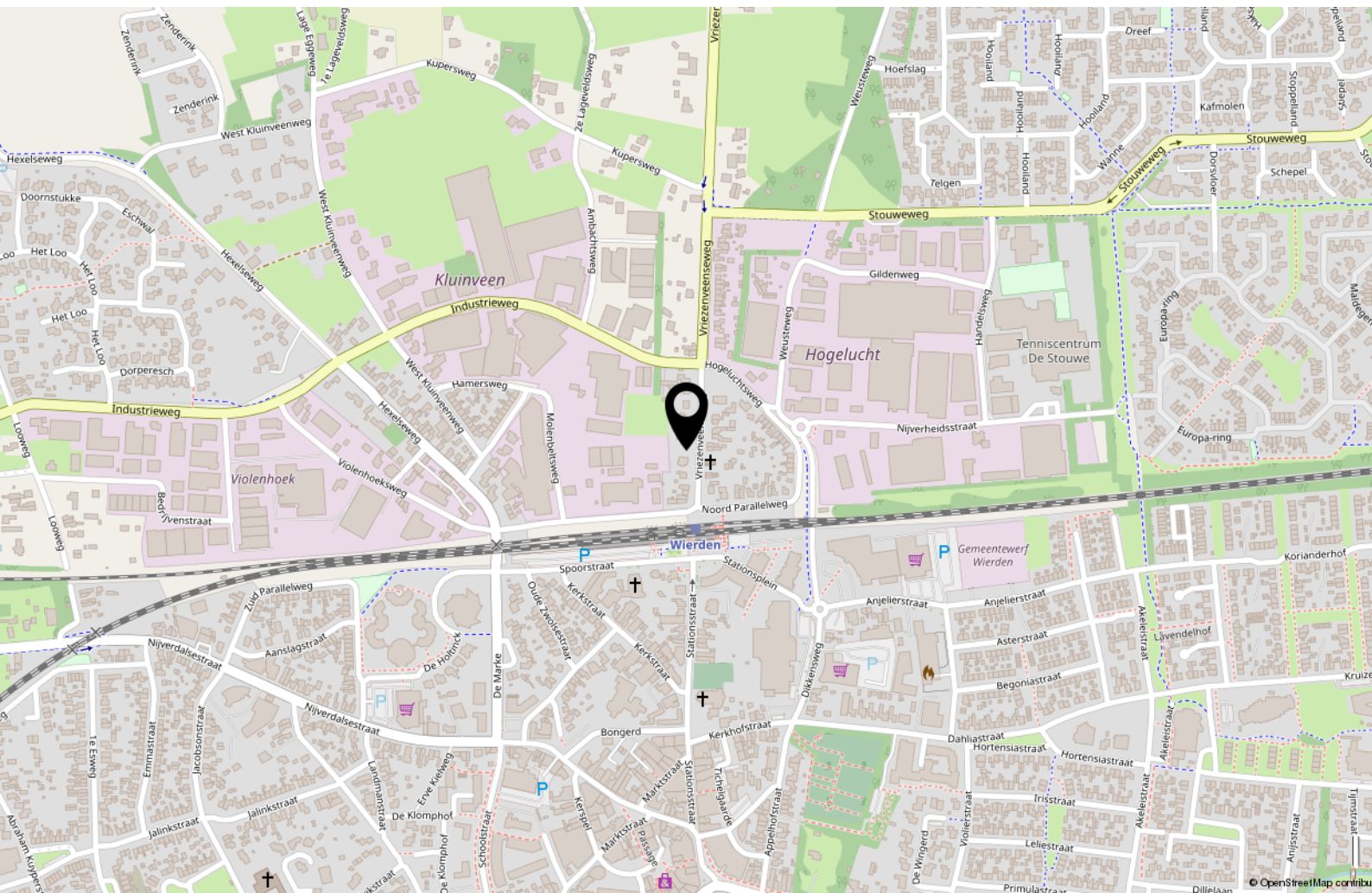
Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 2, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

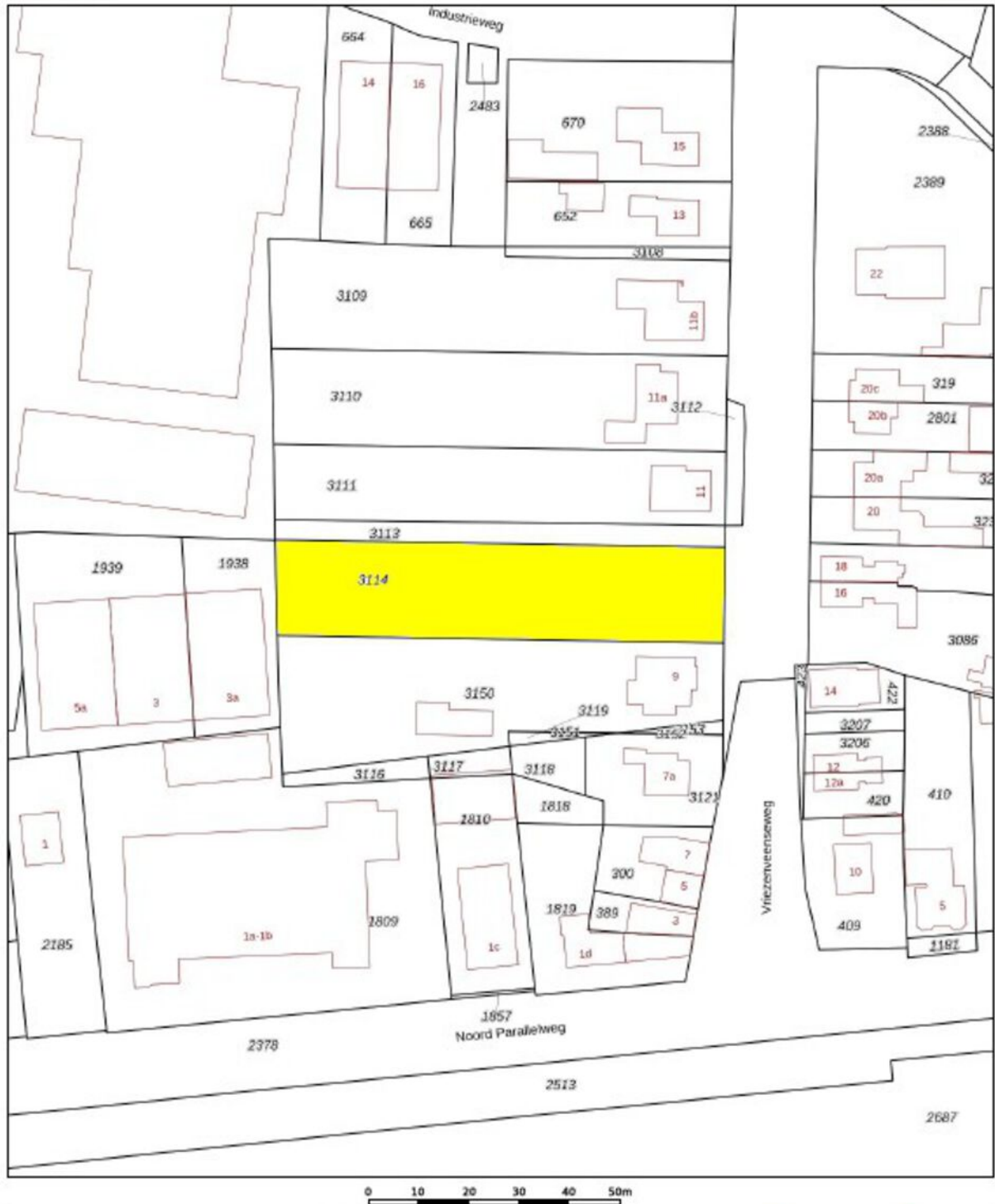
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Häufigkeit:

Vestgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrative:

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wierden

Sectie	N
--------	---

Parcel	3114
--------	------

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

kadaster



Weghorst Groep

Alles onder één dak. Weghorst Architectuur en Weghorst Ideaal Wonen

Wij zijn een full service architectenbureau met erkende architecten en ervaring in het realiseren van uiteenlopende opdrachten, zoals ook verbouwingen van particuliere en zakelijke objecten.

Vragen? Stel ze gerust.

Weghorst Architectuur denkt graag met u mee. Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak.

0546-573331
info@weghorstarchitectuur.nl

- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verbouw
- ✓ Aanpassen of verfraaien van gevels
- ✓ Bestemmingsplan mogelijkheden incl. bestemmingsplanaanpassingen
- ✓ Bijbehorende kostencalculatie



Weghorst
ARCHITECTUUR

Weghorst
IDEAAL WONEN



Heeft u interesse? Neem contact met ons op!



Rijssensestraat 6, 7642CX Wierden

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl

www.weghorstmakelaardij.nl



Over deze presentatie

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld, toch kunnen de gegevens in deze brochure afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontlelen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

