

Tuindorpweg 1b

Maarsbergen

Vraagprijs € 625.000 k.k. Aanvaarding in overleg



Algemeen:

Op zeer centrale locatie direct nabij de A12 is dit garagebedrijf met vrijstaand woonhuis gelegen. Het bedrijfsmatige gedeelte bestaat uit een garage/werkplaats, een vrijstaande opslagloods met kantoorruimte/pantry en een overkapping, een geheel welke voor meerdere doeleinden geschikt is.

De vrijstaande woning is gebouwd omstreeks 1962 op een royale kavel van 1.055 m² en is nadien op diverse onderdelen vernieuwd en gemoderniseerd.

Indeling woning

Begane grond:

Achterentree/ kantoorruimte met pantry, toilet en kast met CV-opstelling (Bosch) en witgoedaansluitingen; eetkamer met houten vloer en doorgang naar keuken; sfeervolle woonkeuken met diverse inbouwapparatuur, gezellige houtkachel, trap/meterkast en toegang naar terras met overkapping en terrasverwarming; hal met toegang toilet en trapopgang; sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met houtkachel, balkenplafond en een fraaie parketvloer.

Eerste verdieping:

Overloop; twee ruime slaapkamers; moderne badkamer met inloopdouche, designradiator en wastafel met meubel.

Tweede verdieping:

Zeer royale slaapkamer met dakramen en diverse bergruimtes; slaapkamer met zijraam.

Separate woonruimte aan de zijkant van de woning:

Begane grond:

Entree/hal met toilet, meterkast, trapopgang en een woonkamer aan de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping:

Twee slaapkamers, voorts beschikt dit gedeelte over een douche en kleine keuken.

Overig:

- Vrijstaande garage/werkplaats, bouwjaar omstreeks 1982, circa 105 m² groot, opgetrokken in spouwmuren, ijzeren spanten, betonnen vloer, dak gedekt met abc-golfplaten, twee elektrisch bedienbare overheaddeuren, werkplaats met twee bruggen en magazijn, gedeeltelijk voorzien van zolderetage;
- Vrijstaande garage/opslagruimte, bouwjaar omstreeks 1992, circa 70 m² groot, opgetrokken in spouwmuren, gegalvaniseerde spanten, betonnen vloer, dak gedekt met abc-vrije golfplaten en elektrisch bedienbare overheaddeur;
- Opslagruimte, circa 50 m² groot.

Bijzonderheden:

- Het geheel is in de loop der jaren goed onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd;
- De opstallen welke thans worden gebruikt als garagebedrijf kennen een bedrijfsmatige bestemming, de woning kent een woonbestemming;
- Het buitenterrein is verhard door middel van een klinkerbestrating;
- Inpandig in de woning is een separate woon/verblijfsruimte gecreëerd, wat het geheel geschikt maakt voor eventuele inwoning dan wel een royaal gezinshuis;
- Het geheel is v.v. alarmsysteem;
- Het geheel is zeer geschikt voor een bedrijf met werkplaats/garage aan huis.

Aanvaarding: in nader overleg.

Vraagprijs: € 625.000,= k.k.



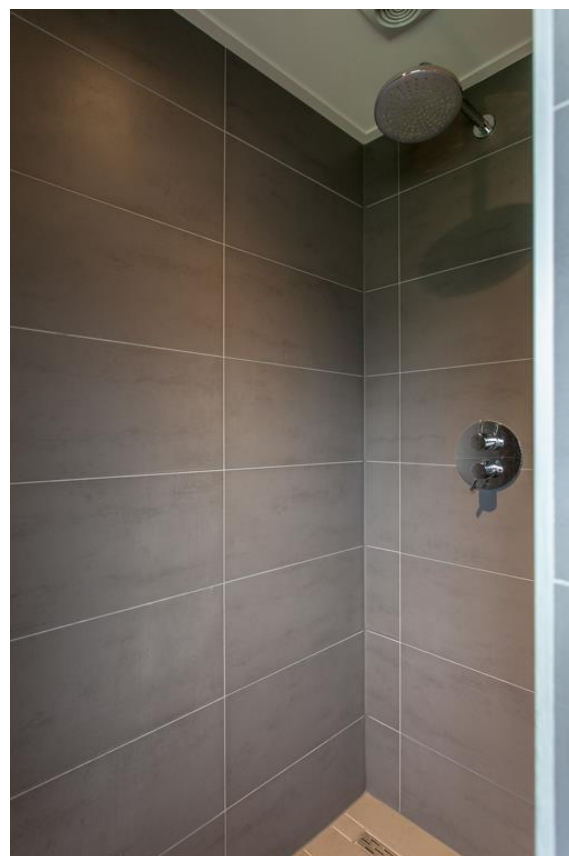


















Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

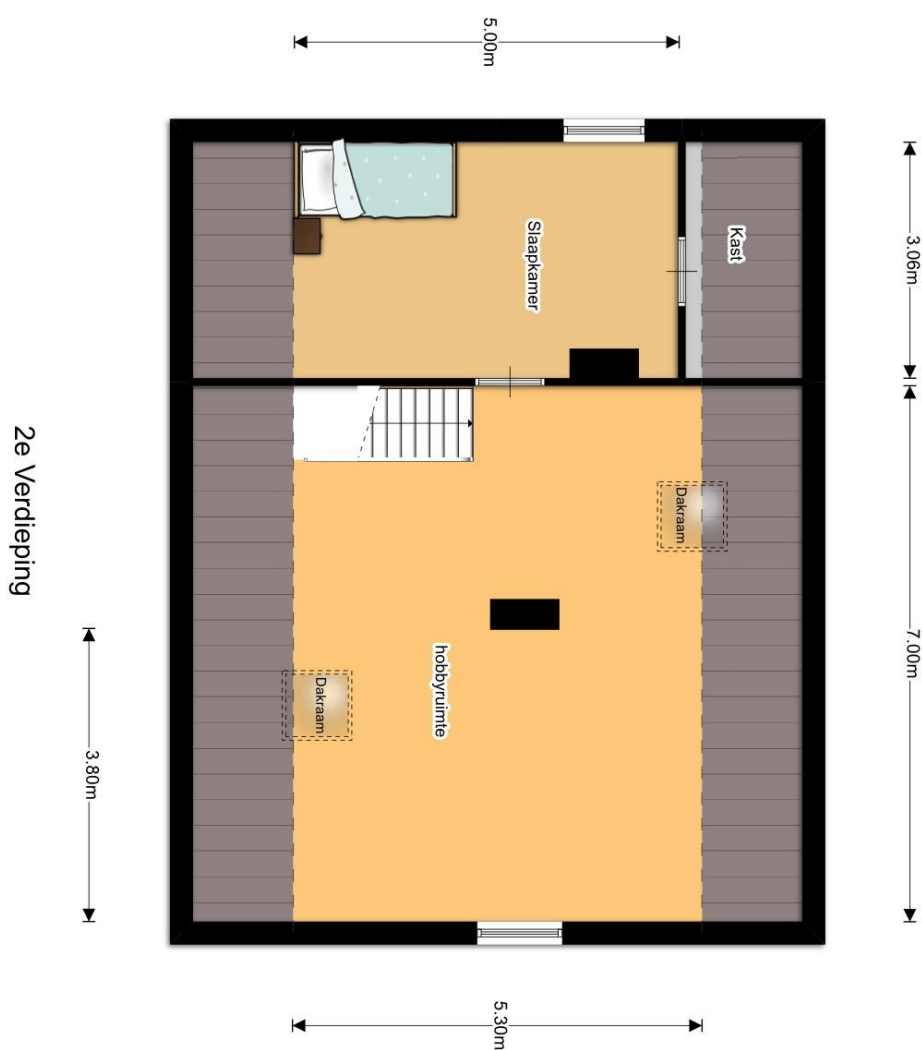


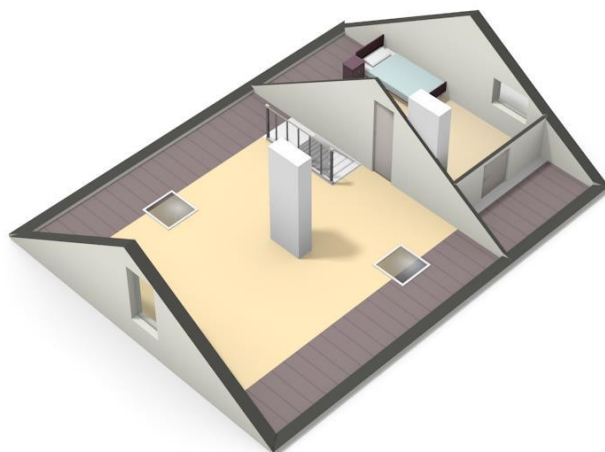












[illegible]

Artikel 19 Wonen - S 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - S 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;

met daarbij behorend:

- b. tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwen algemeen

Het bebouwingsgebied mag voor niet meer dan 50 % worden bebouwd.

19.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande en/of twee aaneengesloten woningen worden gebouwd;
- b. mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. hoofdgebouwen bestaande uit één bouwlaag met kap waarbij het bouwvlak een diepte heeft 8 meter of minder en waarbij de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m, aan de achterzijde tot 10 m (gerekend

vanaf de voorgevel) mogen worden vergroot met dezelfde goot- en bouwhoogte als het oorspronkelijke hoofdgebouw mits tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 5 m afstand resteert;

2. bij vrijstaande woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen, tenzij de bestaande afstand geringer is, in welk geval de bestaande afstand als minimum afstand geldt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder b2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen, tenzij de bestaande afstand geringer is in welk geval de bestaande afstand als minimum afstand geldt;
- c. het aantal aaneengesloten wooneenheden niet meer mag bedragen dan twee bij een bouwstrook per bouwperceel vanaf 15 meter;
 - d. dat bij een bouwstrook per bouwperceel smaller dan 15 meter uitsluitend 1 vrijstaande woning is toegestaan;
 - e. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de

- aanduiding 'maximum goot- en
bouwhoogte' of 'maximum goot-,
bouwhoogte en bebouwingspercentage' een
andere goot- en bouwhoogte staat
aangegeven;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid e mag
de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de
aanduiding 'overige zone - afwijkende goot-
en bouwhoogte' niet meer bedragen dan de
bestaande goot- en bouwhoogte';
 - g. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met
een kap, dan bedraagt de dakhelling
minimaal 35° en maximaal 65°, tenzij de
bestaande dakhelling minder bedraagt dan
35°, in welk geval de bestaande dakhelling
als minimum geldt;
 - h. in afwijking van lid g mag de dakhelling
maximaal 75° bedragen indien het dak in de
vorm van een mansarde kap wordt
uitgevoerd;
 - i. op een hoekperceel geldt in geval van sloop
van het bestaande hoofdgebouw en
vervanging daarvan door een nieuw
hoofdgebouw dat de voorgevel van het
nieuwe hoofdgebouw aan dezelfde zijde van
het bouwvlak moet worden gesitueerd als
waar de voorgevel van het bestaande
hoofdgebouw is gesitueerd;
 - j. dakkapellen zijn toegestaan in de
dakvlakken van het hoofdgebouw, mits de
breedte van dakkapellen in de dakvlakken
aan de voorgevel en de naar de openbare
weg gekeerde zijgevels per dakvlak niet

meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt.

19.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van op de grond staande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd dient minimaal 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd.
- c. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 5 m,
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 3. het hoofdgebouw,
- d. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 1. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en

verder wordt begrensd door de volgende formule:

- maximale daknokhoogte
[m] = (afstand daknok tot
de perceelsgrens [m] x
0,47) + 3

2. functioneel ondergeschikt aan het
hoofdgebouw, tenzij het betreft
huisvesting in verband met
mantelzorg,
- e. de ligging van een verblijfsgebied, in geval
van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op
de eerste bouwlaag;
- f. niet voorzien van een dakterras, balkon of
andere niet op de grond gelegen
buitenruimte;
- g. de oppervlakte van al dan niet met
vergunning gebouwde bijbehorende
bouwwerken in het bebouwingsgebied
bedraagt niet meer dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied
kleiner dan of gelijk aan 100 m²:
50% van dat bebouwingsgebied,
 2. in geval van een bebouwingsgebied
groter dan 100 m² en kleiner dan of
gelijk aan 300 m²: 50 m²,
vermeerderd met 20% van het deel
van het bebouwingsgebied dat
groter is dan 100 m²,
 3. in geval van een bebouwingsgebied
groter dan 300 m²: 90 m²,
vermeerderd met 10% van het deel
van het bebouwingsgebied dat

groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

h. in afwijking van lid b mag op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd:

1. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
3. voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:
 - de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 - de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 - de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;

- de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.
- i. in afwijking van het bepaalde onder b dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende afstand bijgebouw' achter (het denkbeeldige verlengde) van de achtergevel te worden gebouwd, tenzij de bestaande bebouwing reeds voor (het denkbeeldige verlengde) van de achtergevel staat in welk geval de bestaande situatie geldt;

19.2.4 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

18.2.4 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten	6 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

19.3 Afwijken van bouwregels

19.3.1 Afdekken met een plat dak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [19.2](#) sublid [19.2.2](#) voor het afdekken van het hoofdegebouw met een plat dak mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdegebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- d. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;

- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Bijzondere woonvormen en kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [27.1](#) voor het toestaan van bijzondere woonvormen en kamerbewoning, mits:

- a. het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. de functie een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage '[Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk](#)', met dien verstande dat op de adressen, welke in de navolgende tabel zijn opgenomen, maximaal de aangegeven categorieën zijn toegestaan:

Adres

Maximaal toegestane milieucategorie

Amersfoortseweg 14 te Maarn	3.1
Tuindorpweg 21a en 25 te Maarn	3.1
Achter Tuindorp 1 te Maarsbergen	3.2

- b. kantoren als onderdeel van de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat per bedrijf het oppervlak niet meer dan 50% van de totale bruto vloeroppervlakte mag bedragen, met een maximum van 2.000 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mede een nutsvoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' mede verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' mede verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mede het wonen in een bedrijfswoning;

met daarbij behorend:

- g. tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwvlakken mogen voor 100 % worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij:
 1. bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' een andere maximale inhoud staat weergegeven.
- g. dakkapellen zijn toegestaan in de dakvlakken van de bedrijfswoning, mits de breedte van dakkapellen in de dakvlakken aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels per dakvlak niet

- meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
- h. in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van de bedrijfswoning en op zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:
1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
 2. de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedraagt;
 4. de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.

4.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten	6 m
andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1, onder b, ten behoeve van het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte die ten hoogste 20% meer bedraagt dan het aangegeven bebouwingspercentage, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover een omgevingsvergunning betreft:
 1. bedrijfspercelen die blijkens de bestemmingsgrenzen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' binnen in de ecologische hoofdstructuur zijn gelegen, en
 2. een oppervlaktevergroting van meer dan 100 m², dan mag de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast, tenzij er geen reële

alternatieven bestaan én er redenen
zijn van groot openbaar belang;

- b. bij een omgevingsvergunning kunnen ter
bewerkstelling van een redelijke visuele
inpassing van een en ander in het landschap
voorwaarden worden gesteld betreffende
situering en afscherming door beplanting of
anderszins.

4.4 Specifieke gebruiksregel

4.4.1 Ondergeschikte detailhandel

Het gebruik ten behoeve van ondergeschikte detailhandel is in overeenstemming met de
hoofdfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de
bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot, voor
zover deze vergroting betrekking heeft op
het met de omgevingsvergunning
toegestane gebruik;
- b. binnen eenzelfde bouwvlak de verkoop
vloeroppervlakte van detailhandel niet meer
dan 50 m² bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt
van de bouw- en gebruiksmogelijkheden
van aangrenzende gronden;
- d. de verkeersbelasting niet onevenredig
toeneemt;
- e. voorzien wordt in voldoende
parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking toestaan bedrijf buiten de staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [4.1](#) onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan op grond van de bij deze regels behorende bijlage '[Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk](#)' categorie 1 en 2 is toegestaan, mits:

- a. het beoogde bedrijf naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.2 afwijking toestaan van een afhaalpunt

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 onder a voor het toestaan van een afhaalpunt, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
- b. binnen eenzelfde bouwvlak de vloeroppervlakte van het afhaalpunt niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;



voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wenst u meer informatie:

Wivema Vastgoed BV
Woudenbergseweg 66
3953 MH Maarsbergen

T 0343 431260
M info@wivema.nl
E www.wivema.nl