

TE KOOP



Koekoek ong, Siebengewald

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl





Omschrijving

DROOM JE VAN HET BOUWEN VAN JE EIGEN WONING OP EEN RUIME, GROENE LOCATIE MET VOLOP PRIVACY? DAN IS DEZE BOUWKAVEL VAN 2.485 M², GELEGEN AAN DE KOEKOEK (ONG.) IN SIEBENGEWALD, PRECIES WAT JE ZOEKT.

Deze royale kavel ligt in het rustige buitengebied en biedt een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Met volop ruimte voor een vrijstaande woning én bijgebouw, is dit de ideale plek voor wie landelijk wil wonen zonder concessies te doen aan comfort en bereikbaarheid.

Op de locatie van de bouwkavel, naast de woning aan de Koekoek 14, bevinden zich momenteel een boomgaard en een schuur met erfverharding.

OMGEVING

Siebengewald ligt, zoals de naam al verraaft, dicht bij de Duitse grens, in Noord-Limburg. Het dorp telt circa 2.100 inwoners en heeft een aantal basisvoorzieningen zoals een supermarkt en basisschool. Voor meer (winkel-)voorzieningen kan men terecht in het nabijgelegen Bergen, Gennep of Boxmeer. De Duitse plaatsen Weeze en Goch liggen op circa 15 minuten, net als luchthaven Weeze.

Steden Nijmegen en Venlo liggen beiden op circa 45 autominuten.

De ligging op circa 2 kilometer van het Nationaal Park De Maasduinen, met directe toegang tot bossen, heide, vennen en stuifzanden maakt het tot een fijn vertrekpunt voor wandel- en fietstochten.

Aan recreatiemogelijkheden sowieso geen gebrek in deze regio, met onder andere een golfbaan, binnenzwembaden, speeltuinen, musea en een watersport-/recreatiepark (het Leukermeer) allemaal binnen handbereik.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Bergen (L), sectie R, nummer 1381, grootte 2.485 m².





BESTEMMING

Deze bouwkael maakte oorspronkelijk als erf deel uit van een agrarisch bedrijfscomplex. Inmiddels is het agrarische bedrijf beëindigd, zijn de stallen gesloopt en heeft de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming gekregen. Het perceelsgedeelte naast de woning biedt nu een interessante kans: hier is de mogelijkheid ontstaan om een extra woning te realiseren.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor een eventueel nieuw te bouwen woning. Zo mag er een woning worden opgericht van maximaal 800 m³ en maximaal 125 m² aan bijgebouwen. De bestaande schuur is 80 m² en kan dus behouden en/of verplaatst worden.

De koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de bouw op de kavel. Ook de bijbehorende kosten en voorwaarden komen volledig voor rekening en risico van de koper. De rapportages van onderzoeken die al zijn uitgevoerd zullen aan de koper worden overhandigd.

In het kader van de herbestemming naar wonen is een landschapsinrichtingsplan opgesteld. De uitvoering van de daarin opgenomen landschappelijke maatregelen (zoals erfbeplanting, erfafscheidingen en/of andere groenvoorzieningen) maakt onderdeel uit van de vergunningsvoorwaarden. Voor zowel de bestaande woning als de naastgelegen bouwkael geldt dat deze inrichtingsverplichtingen nog (deels) moeten worden uitgevoerd door de koper. Het landschapsinrichtingsplan is op verzoek in te zien en wordt aan koper overhandigd.

In het bestemmingsplan is als voorwaarde voor de bouw van een eengezinswoning opgenomen dat de achtergrondgeurbelasting onder de 20 OUE/m³ moet blijven. Recent onderzoek heeft aangetoond dat hieraan wordt voldaan, hierover leest u meer in de toelichting van Agramatic in deze brochure.

Verder in de brochure treft u ook meer informatie over de bouwregels.

OMGEVINGSWET

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Per deze datum zijn de bestemmingsplannen vervallen en opgegaan in een Omgevingsplan van rechtswege. Dit Omgevingsplan van rechtswege heeft een tijdelijk karakter. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het Omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw Omgevingsplan.

Omdat op dit moment het nieuwe deel van het Omgevingsplan nog niet is ingevuld, gaan wij uit van de vigerende bestemming in het Omgevingsplan van rechtswege.

U kunt het bestemmingsplan en omgevingsplan digitaal raadplegen via het Omgevingsloket -> regels op de kaart.

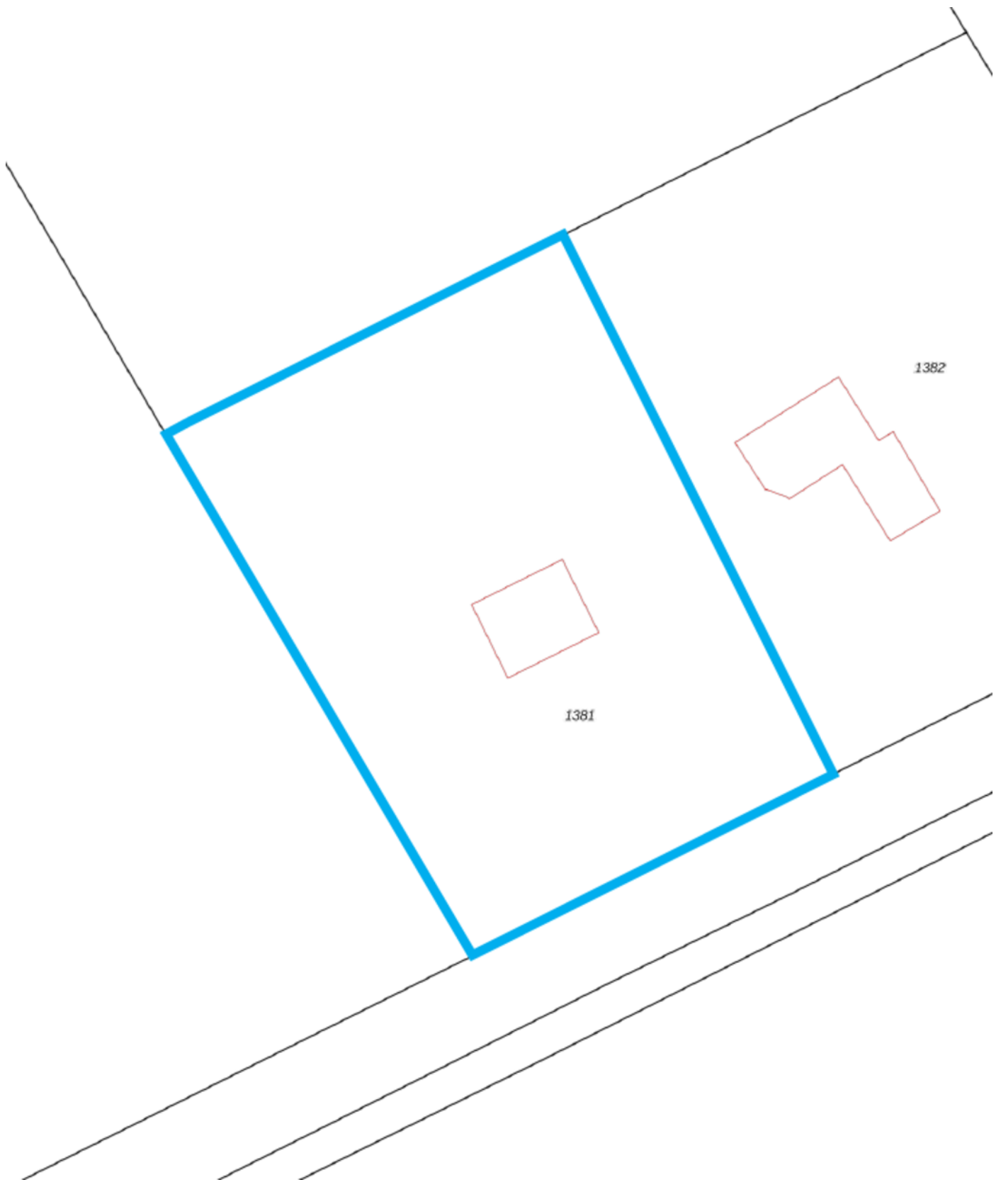
BIJZONDERHEDEN

Er is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek luidt: Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De gehele onderzoeksrapportage is op verzoek in te zien en wordt aan koper overhandigd.



Kadastrale kaart

Gemeente Bergen (L), sectie R, nummer
1381, groot 2.485 m²



Contact

Voor informatie of een afspraak voor een bezichtiging neemt u contact op met:
Thijs Selten, 06 - 57 644 988

Disclaimer

Deze informatie is door ons uiteraard zorgvuldig samengesteld. Maashuys Vastgoed en Advies BV aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend moeten worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper, uit openbare bronnen en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle prijzen zijn kosten koper tenzij anders vermeld.

Op al onze activiteiten zijn de voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van onroerend goed een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf gedegen onderzoek moet verrichten naar alle aspecten die (voor hem) van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een bouwkevel te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente of andere overheden, een financieel onderzoek (hypotheek) etcetera.
Het verdient aanbeveling om hiervoor een ter zake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst

Indien met betrekking tot deze bouwkevel een koopovereenkomst tot stand komt zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model-koopovereenkomst van Vastgoed Nederland. Hieraan kunnen desgewenst op maat clausules en bepalingen worden toegevoegd.

Indien wenselijk kan in deze koopakte voor de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Keuze notaris

De koper kiest de notaris van zijn voorkeur. Koper en verkoper hebben het recht om bij volmacht te passeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de volmachtgever.

Bankgarantie/waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

In de koopovereenkomst zullen onder andere de volgende clausules worden opgenomen:

Verkrijgen omgevingsvergunning voor bouwen

De koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de bouw van een eengezinswoning op de kavel. Ook de bijbehorende kosten en voorwaarden komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Landschapsinrichtingsplan

Het is koper bekend dat er in het kader van de herbestemming van de voormalige bedrijfslocatie (van agrarisch naar wonen) een landschapsinrichtingsplan is opgesteld. Koper verbindt zich om de verplichtingen die zijn opgenomen in dit landschapsinrichtingsplan voor de eigenaar van het onderhavige perceel nakomen en de eventueel nog aan te brengen landschapselementen voor zijn rekening aanbrengen en in stand houden.

De onderstaande bouwregels zijn afkomstig uit bestemmingsplan 'Grensweg 2a - Koekoek 14' van de gemeente Bergen (L). Wij raden u aan om een deskundige te raadplegen voor een beoordeling van de mogelijkheden om uw woonwensen te realiseren.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, indien een bouwvlak is opgenomen dient de woning in het bouwvlak te zijn gesitueerd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woning' geen woning is toegestaan;
- b. de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m³, tenzij de inhoud van de bestaande woning reeds groter is in welk geval de bestaande vergunde inhoud als maximum geldt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt de inhoudslimiet van 800 m³ niet voor langgevelboerderijen en voor cultuurhistorisch en/ of architectonisch waardevolle bebouwing die qua bouwmassa één geheel vormt met het hoofdgebouw, met dien verstande dat deze bedrijfsruimten bij de woning mogen worden getrokken, waarbij het aantal woningen gelijk dient te blijven;
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- e. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- g. de woning moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;
- h. in geval van herbouw dient het aantal woningen gelijk te blijven en dient de woning op dezelfde locatie terug gebouwd te worden;
- i. in geval van nieuwbouw dient de voorgevel van een woning te worden gebouwd op minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bestemmingsvlak;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden opgericht;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°;
- f. voor overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag, aanvullend op de oppervlakte zoals bepaald onder a, niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 4 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 10' dat de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 244 m²;

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. voor overkappingen gelden de regels zoals opgenomen in 5.2.2;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde zonnepanelen, mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. tegenprestaties gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit.
- b. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Verplaatsing woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder h voor het verplaatsen van de locatie van de woning bij herbouw, onder de voorwaarden dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;

- d. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

5.4.2 Bouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder b ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, onder voorwaarden dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c. ten behoeve van de beoordeling van de stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid en landschappelijke waarde, advies kan worden ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie;
- d. er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

5.4.3 Zonnepanelen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 ten behoeve van het bouwen van zonnepanelen bij de woning, onder voorwaarden dat:

- a. grondgebonden zonnepanelen uitsluitend zijn toestaan binnen de gebieden die zijn aangemerkt als zone 2 en 3 zoals opgenomen op de in bijlage 4 bij deze regels opgenomen 'geschiktheidskaart zonne- en windenergie Bergen' danwel diens rechtsgeldige opvolger;
- b. aangetoond dient te worden dat de zonnepanelen niet op het dak kunnen worden geplaatst vanwege de constructie of beschikbare ruimte;
- c. de oppervlakte aan zonnepanelen niet meer mag bedragen dan noodzakelijk om in de eigen energiebehoefte te voorzien;
- d. voorzien wordt in een passende landschappelijke inpassing;
- e. er geen hinder ontstaat voor nabijgelegen woningen en het verkeer.

5.4.4 Bouwen woning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het oprichten van één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woning', onder de voorwaarden dat:

- a. de achtergrondgeurbelasting veroorzaakt door tot veehouderijen behorende dierverblijven tot een afstand van 2 kilometer van de woning niet meer mag bedragen dan 20 [OU_E/m³].
- b. voor het overige moet voldaan worden aan de regels in artikel 5 'Wonen'.

AAN : Eventuele kopers bouwkaavel Koekoek 14

VAN : Agra-Matic

DATUM : 31 Oktober 2025

BETREFT : BEGELEIDIEND SCHRIJVEN BIJ GEURBEREKENING WOON- EN LEEFKLIAMAAT KOEKOEK 14

Geachte heer/mevrouw,

Ten behoeve van de ruimtelijke regels voor de bouwkaavel aan de Koekoek 14 dient gekeken te worden naar het Omgevingsplan Gemeente Bergen en daarmee samenhangend het Bestemmingsplan Grensweg 2a – Koekoek 14. Op basis van het bestemmingsplan heeft de bouwkaavel het bestemmingsvlak wonen. Op deze bouwkaavel is ook de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten – woning' opgenomen. Zie hieronder de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan:



In de regels van het bestemmingsplan (artikel 5.2.1 sub a) is bepaald dat per bestemmingsvlak wonen maximaal één woning is toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woning' geen woning is toegestaan. In beginsel is hier dus geen woning toegestaan. Echter biedt artikel 5.4.4 de mogelijkheid om hier toch een woning op te richten. Artikel 5.4.4 luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het oprichten van één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woning', onder de voorwaarden dat:

- de achtergrondgeurbelasting veroorzaakt door tot veehouderijen behorende dierverblijven tot een afstand van 2 kilometer van de woning niet meer mag bedragen dan 20 [OU_E/m³].
- voor het overige moet voldaan worden aan de regels in artikel 5 'Wonen'.

De bepalingen in artikel 5.2.1 en 5.4.4 zijn opgenomen omdat ten tijden van het vaststellen van het bestemmingsplan de achtergrondbelasting nog meer dan 20 OUE/m³ bedroeg. In de tussentijd is de veehouderij aan de Koekoek 4a gesaneerd en is het besluit tot intrekking van de milieuvergunning genomen:

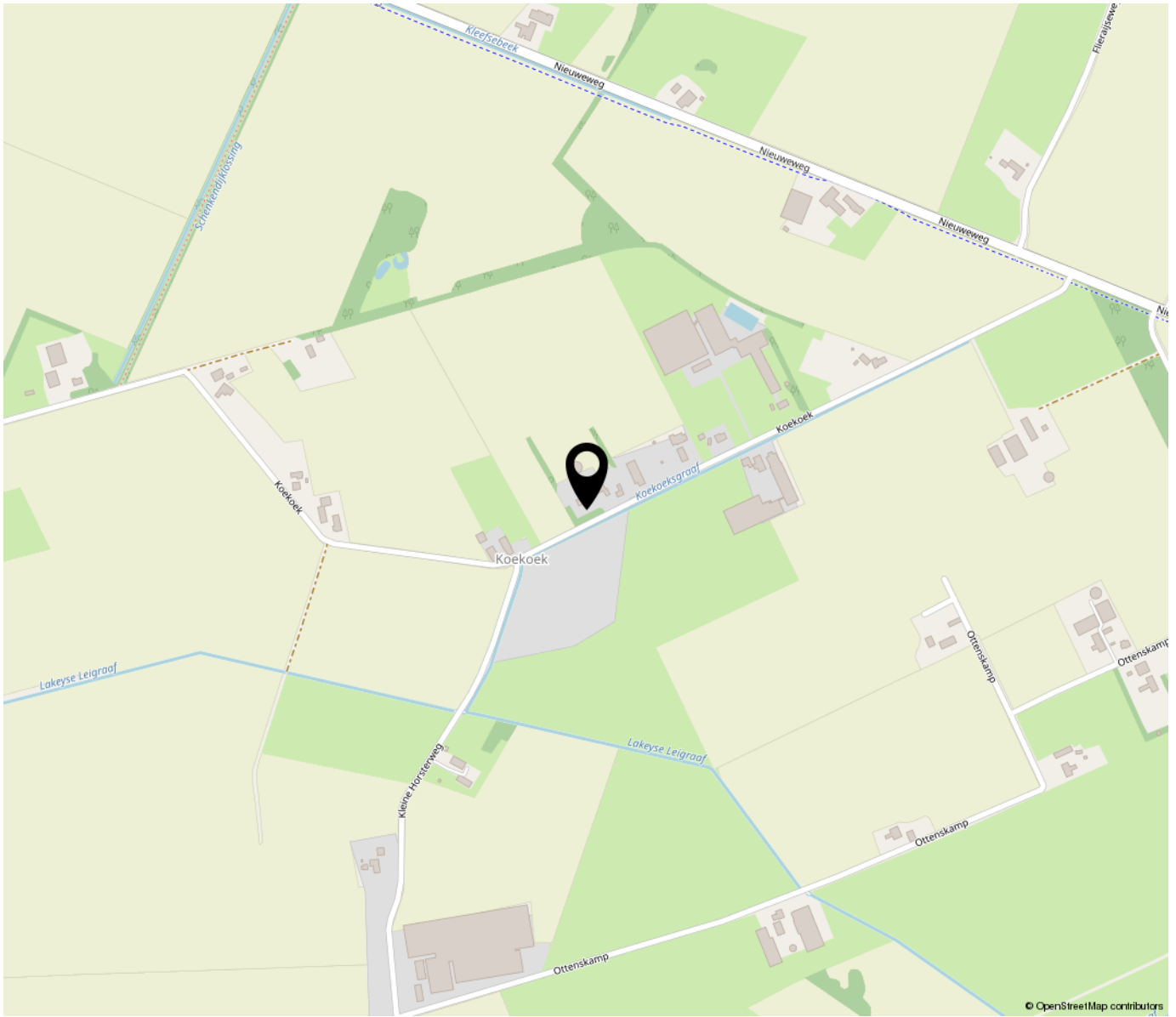
[Besluit op Omgevingsvergunning regulier voor het verzoek intrekking milieuvergunning, Koekoek 4a, 5853EG Siebengewald](#)

Op basis van de intrekking van deze milieuvergunning is een nieuwe berekening voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bouwkegel opgesteld. Uit deze berekening, zie de resultaten in bijlage 1, blijkt dat door de sanering van de veehouderij aan de Koekoek 4a sprake is van een achtergrondconcentratie geur van circa 12 OUE/m³. Hiermee wordt ruimschoots aan de norm van 20 OUE/m³ voldaan en is er sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Op basis van deze berekening is het mogelijk om een omgevingsvergunning bouwen aan te vragen voor een nieuwe woning. De gemaakte berekening is voorgelegd aan de gemeente ter controle en wij hebben gevraagd om een schriftelijke reactie. De gemeente heeft aangegeven dat zij een brief gaan opstellen nadat het intrekkingbesluit onherroepelijk is. De verwachting is dat wij de brief in december ontvangen. Uiteraard wordt deze brief met jullie gedeeld.

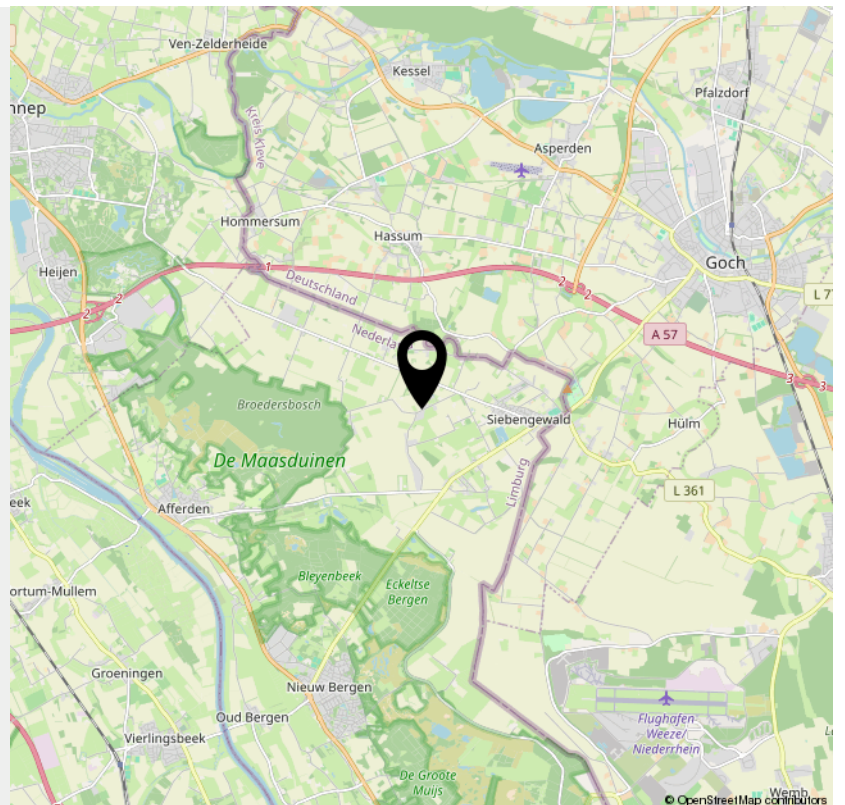
Indien er vragen zijn kunt u altijd contact opnemen met mij:

Mark de Jong
Adviseur RO
0611247301
mjong@agra-matic.nl



© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



© OpenStreetMap contributors

INTERESSE

in deze bouwkevel?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl

