

TE KOOP



Derde Heistraat 0 ong, Berghem

Vraagprijs € 25.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





“Kom deze locatie bekijken!”



> Kenmerken

Perceeloppervlakte
5340 m²

> Omschrijving

Altijd al eigenaar willen zijn van uw eigen paradijs in de natuur ? Dat kan op deze fantastische plek met volgroeide struiken en bomen. Een ware oase voor de dieren ! Een waar paradijs om tot rust te komen tussen de bomen en dieren. Op het perceel is gezorgd voor zeer veel privacy.

Het perceel heeft enkel bestemming natuur, waardoor het niet mogelijk is om een tiny-house, een yurt, een natuurluisje of recreatiewoning te plaatsen.

De locatie is magnifiek met openluchttheater Hoessenbosch op korte afstand, maar ook woonwijk Piekenhoef ligt in de directe omgeving van het perceel. Berghem ligt sowieso ideaal ten opzichte van de uitvalswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

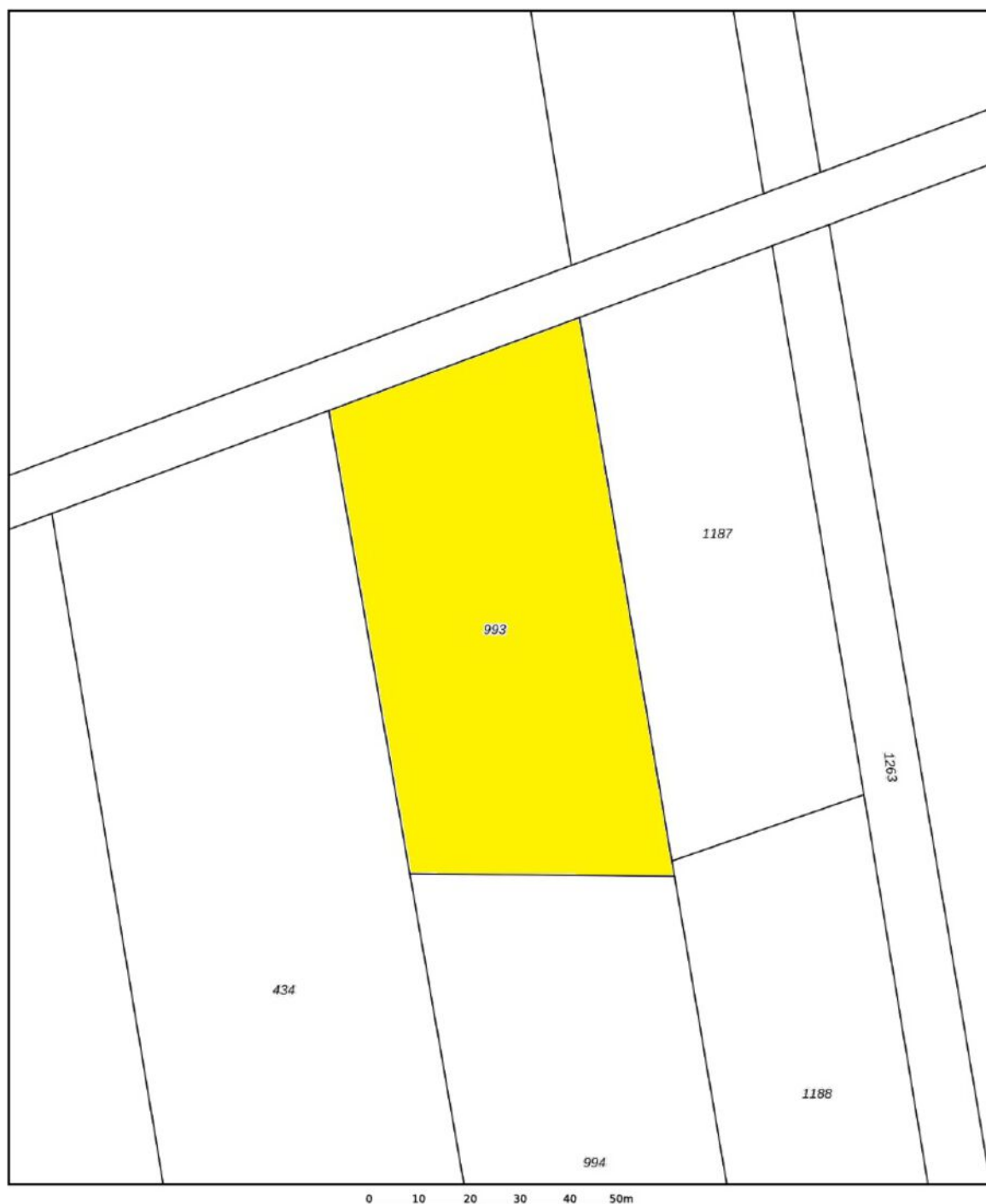






> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Derde Heistraat 0 ong



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Berghem
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	993
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





Artikel 10 Natuur

• 10.1 Bestemmingsomschrijving

○ 10.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van aardkundige, natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, waaronder bakenbomen;
- behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige natuur- en landschapselementen;
- behoud, herstel, ontwikkeling en beleving van bos en natuur;
- ondergeschikt agrarisch medegebruik, gericht op de doelen onder a t/m c;
- instandhouding van watergangen, sloten en andere waterpartijen, waaronder hun oevers en taluds;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'theater': een theater met daaraan ondergeschikte horeca die de theaterfunctie ondersteunt, alsmede daghoreca met een maximale oppervlakte van 150 m²;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - biodiversiteitstuin': een biodiversiteitstuin;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': een recreatiewoning;

- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige vuilstort': het beheer van een voormalige vuilstort;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonneboom': een zonneboom;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zendmast;
- l. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi': het behoud van cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke waarden in de vorm van eendenkooien en kooirelicten;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 26': een paardenstal;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'bos': uitsluitend bos;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurakker': natuurakkers;
- q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie': een gedenkput;
- r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad': een verhard of onverhard ontsluitingspad;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sluis': een toegangsweg voor een sluis;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vijver': een visvijver;
- u. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren 1' en 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren 2': een uitkijktoren;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - houtsingel': uitsluitend een houtsingel met hoogopgaande beplanting;
- w. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras': een terras voor passanten, uitsluitend van 1 april tot 1 oktober, alsmede een speelweide;
- x. bosbouw;

- y. wandel- en fietspaden en bestaande wegen;
- z. (voorzieningen voor) waterkering, waterhuishouding en watergebonden functies alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
- aa. extensieve dagrecreatie;
- bb. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drinkwatervoorziening';
- cc. voorzieningen die toegang verschaffen tot de functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Water';
- dd. steunpunt voor een natuurorganisatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - steunpunt natuurorganisatie';
- ee. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk':
extensief gebruik voor buitenactiviteiten van scouting en gilde met instandhouding van de aanwezige natuurwaarden;
- ff. schietbomen en schietmasten voor een gilde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 23'

met bijbehorende voorzieningen.

- **10.2 Bouwregels**

- **10.2.1 Algemeen**

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 10.1.

- **10.2.2 Gebouwen**

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen per afzonderlijk aanduidingsvlak als bedoeld in:
 - 1. artikel 10.1.1 onder f, g en h de oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals per adres is aangegeven in bijlage [5 Aard bedrijvigheid en oppervlaktebedrijfsgebouwen](#);

2. artikel 10.1.1 onder m gebouwen worden gebouwd met per aanduidingsvlak een totale maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 4 m;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, is er per 100 ha aansluitend terrein, bestemd voor de in artikel 10.1.1 genoemde doelen, één gebouw toegestaan voor onderhoud en beheer, met een goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 5 meter en met een oppervlakte van ten hoogste 50 m². Bij de berekening van de oppervlakte van het aansluitende terrein worden de oppervlaktes van de onder b bedoelde aanduidingsvlakken niet meegeteld.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 26' een paardenstal worden gebouwd met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 4 m.
- e. De bebouwing in de aanduidingsvlakken als bedoeld in artikel 10.1.1 onder f, g en h moet voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximaal bouwhoogte in m
Recreatiewoningen	3	4
Overige gebouwen	4	8

o **10.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn**

- a. Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn, zijn niet toegestaan.
- b. De hoogte van bouwwerken zonder dakconstructie die geen gebouw zijn, bedraagt niet meer dan 2 m.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b:
 1. is ter plaatse van de aanduiding 'religie' een bouwwerk dat geen gebouw is met een dakconstructie toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale hoogte van 4 m;
 2. is er uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonneboom' een bouwwerk dat geen gebouw is in de vorm van een zonneboom toegestaan, met een maximale hoogte van 10 m;

3. is er uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-
/ontvangstinstallatie' een zendmast toegestaan, met een
maximale hoogte van 40 m;
4. is er uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke
vorm van recreatie - uitkijktoren 1' een uitkijktoren
toegestaan met een maximale hoogte van 15 m;
5. is er uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke
vorm van recreatie - uitkijktoren 2' een uitkijktoren
toegestaan met een maximale hoogte van 10 m;
6. zijn erf- en terreinafscheidingen uitsluitend toegestaan
binnen een aanduidingsvlak als bedoeld in
artikel 10.1.1 onder f, g en h met een maximale hoogte van 2
m;
7. mag de hoogte van schietbomen en schietmasten ter
plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 23'
niet meer bedragen dan 17 m;
8. mag de hoogte van overige bouwwerken die geen gebouw
zijn per aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 10.1.1 onder
m niet meer bedragen dan 3 m.

- **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke en natuurwaarden;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Basisregel Voorwaarden
Het bouwen van een windmolen ter regulering van de waterstand	artikel 10.2- de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m

- **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden**

- **10.4.1 Vergunningsplicht**

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

- het bebossen of anderszins beplanten met bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden;
- het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- het aanleggen, vergraven, verleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
- het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

- **10.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod in artikel 10.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden

- die op het moment van inwerkingtreding van het plan al legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer van de gronden betreffen.

- **10.4.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke waarden van de gronden.

- **10.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan**

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht onttelen, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

