



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Nieuweweg **0 ong** BERLICUM

Vraagprijs per kavel
€ 649.000 v.o.n.



Kenmerken



Kavel



Kavel

Perceeloppervlaktes
1.555 m² en 1.560 m²

Omschrijving

Te Koop – Bouwkavel(s) aan de Nieuweweg in Berlicum

Twee bouwkavels voor de bouw van een vrijstaand woonhuis met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde over de landerijen

Op fraaie locatie gelegen, twee bouwkavels van 1.555 m² en 1.560 m² voor de bouw van een vrijstaand woonhuis en bijgebouw conform de omgevingsregels. Gelegen nét buiten de bebouwde kom in een landelijke omgeving met een vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde (zuid-west) over de landerijen. De ligging is nabij de kruising Nieuweweg en Werststeeg.

Berlicum is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel en in het hart van Brabant. Dit charmante dorp combineert een levendige dorpskern met de rust van de omliggende natuur. De kavels liggen op korte afstand van het centrum met alle winkels en horeca. Ook scholen en kinderdagverblijven zijn op korte afstand te vinden. Bent u op zoek naar een mooie wandel- of fietsroute? Dan zal de landelijke omgeving u uitnodigen bijvoorbeeld met een route langs de Aa. Verder ligt 's-Hertogenbosch op 10 autominuten.

Wat er op de plek precies mogelijk is leest u verderop in deze brochure. Hieronder vindt u de belangrijkste kenmerken:

- Omgevingsvergunning kan direct aangevraagd worden.
- Nieuw bestemmingsplan vastgesteld maar nog niet onherroepelijk
- Zie www.omgevingsloket.nl voor omgevingsplan Laar Nieuw Laar
- Gelegen nabij kruispunt Nieuweweg en Werststeeg te Berlicum
- Perceeloppervlakte bouwkavel 1.555 en 1.560 m²
- Voor de bouw van een vrijstaand woonhuis en bijgebouw
- Aansluitingen voor elektra en water zijn al aangevraagd
- Vraagprijs € 649.000,- vrij op naam

Bij het realiseren van de woning dient rekening gehouden te worden met de voorschriften welke deel uit maken van het omgevingsplan. Nadere informatie kunt u inwinnen bij de gemeente en uw architect. Op het omgevingsloket zijn de bouwregels te vinden. Hier staat onder meer beschreven dat:

- er een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³, exclusief onderkeldering.
- 150 m² aan en bijgebouwen,
- de maximale goothoogte 4 meter en de maximale hoogte 10 meter mag bedragen;
- het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25 graden en ten hoogste 60 graden;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 5 meter dient te bedragen.

Het omgevingsplan is nog niet onherroepelijk. Laat u goed informeren over de gevolgen of mogelijke consequenties van het ontbreken daarvan. De aanvraag van de omgevingsvergunning (in de breedste zin van het woord), geschiedt volledig voor rekening en risico van de koper.



Uitzicht voorzijde



Kavel voorzijde



Nieuweweg



Nieuweweg

Bouwregels

Artikel 16 Wonen - 2

16.4 Bouwregels

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dient voor het bouwen van geluidgevoelige ruimten van gebouwen een afstand van 10 meter uit de wegas in acht te worden genomen.

16.4.1 Woning binnen het bestemmingsvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Indien ter plaatse van het bestemmingsvlak tevens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voorkomt, dan geldt in afwijking hiervan dat het maximum aantal wooneenheden maximaal overeenkomt met het aantal als weergegeven op de verbeelding;
- b. indien binnen het bestemmingsvlak sprake is van een aanduiding 'bouwvlak', dan is het bouwen van een woning uitsluitend mogelijk binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³ exclusief onderkeldering inclusief aan- en uitbouwen;
- d. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 4 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- e. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°;
- f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- h. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.
- i. afstand tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 8 meter te bedragen voor de woning binnen het bestemmingsvlak van deze functietoedeling, voorzover het betreft het bestemmingsvlak ten noorden van het Schellekesveld.

16.4.2 Bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken per woning 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;
 4. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 tot en met 3 bedraagt de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 1200 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- b. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Indien de bestaande afstand groter is dan 30 meter, dan is deze bestaande afstand

toegestaan. Bij herbouw dient te worden voldaan een maximum afstand van 30 meter van een bijbehorend bouwwerk tot de woning.

- d. bijbehorende bouwwerken mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden;
- e. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter.

16.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 tot en met 3 bedraagt de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 200 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
 - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

16.5 Afwijken van de bouwregels

16.5.1 Bijbehorende bouwwerken op perceelsgrens

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering van de bijbehorende bouwwerken is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- b. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, verkeerskundige, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen.

16.6 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

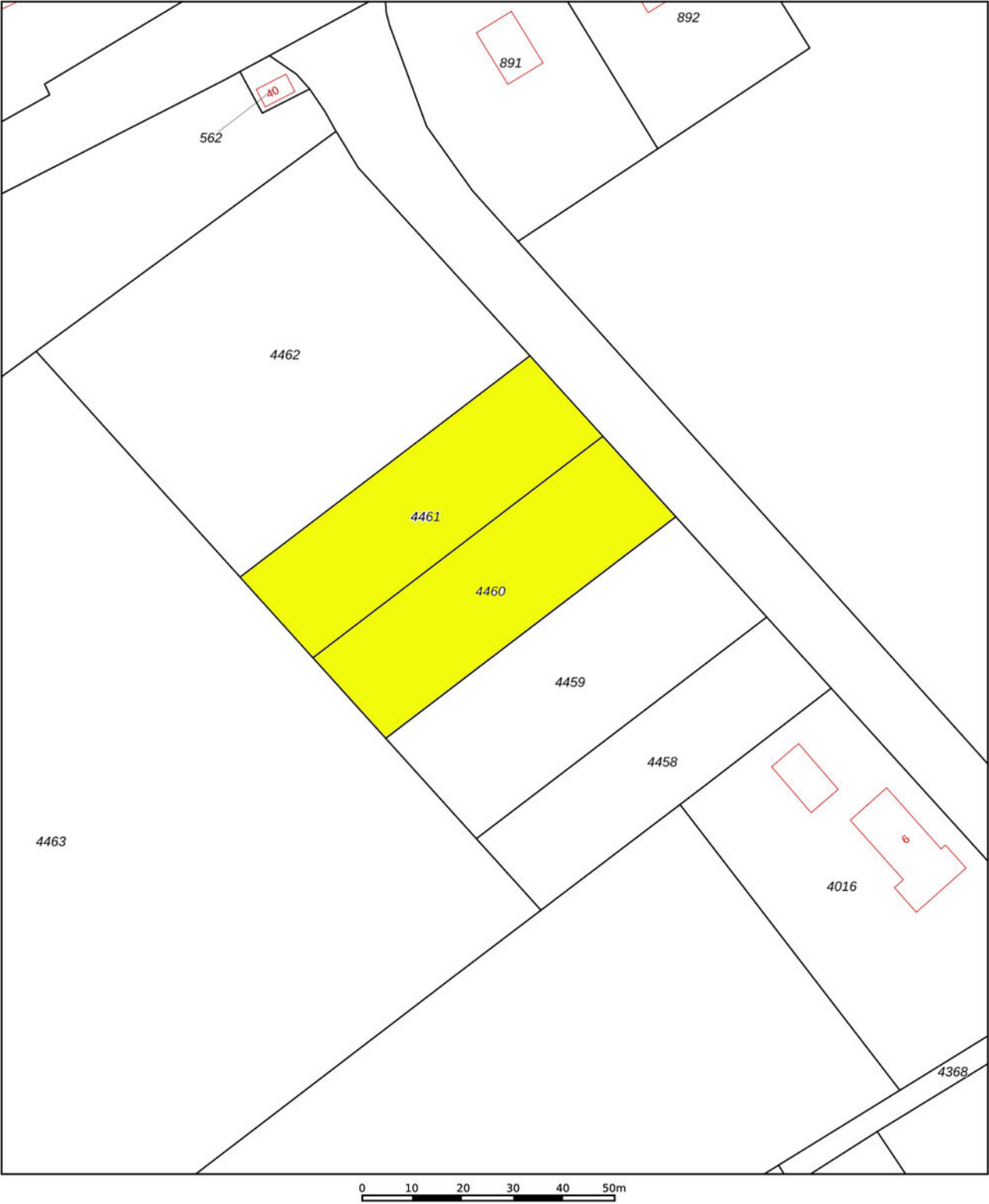
Situatietekening



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuweweg



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie L

Perceel 4460

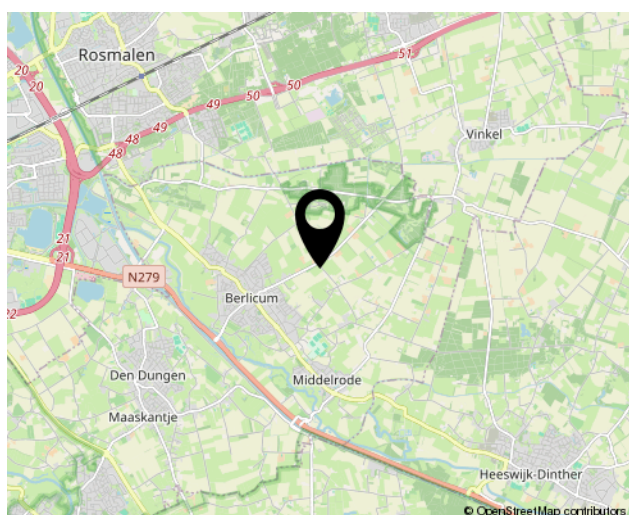
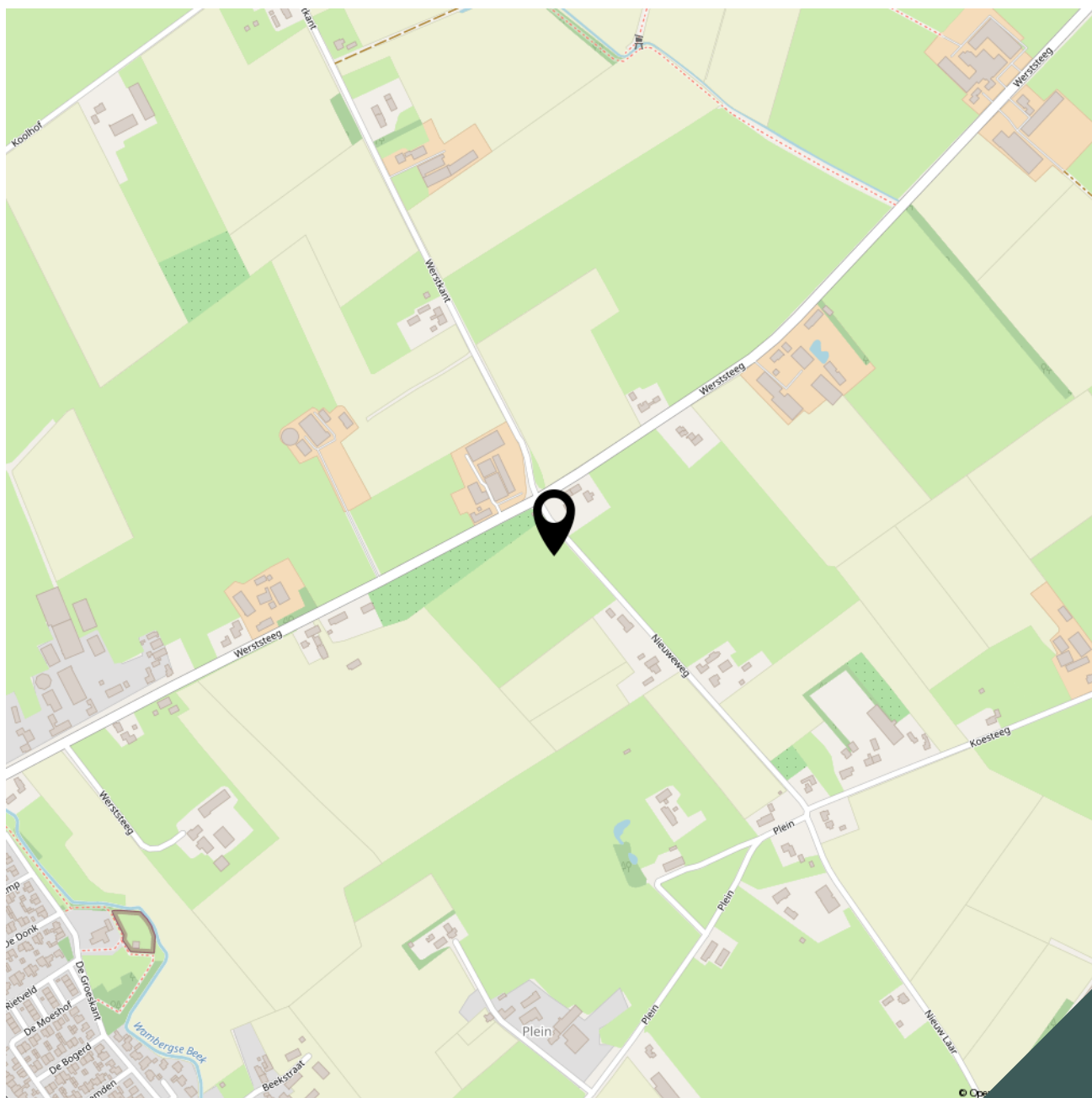
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



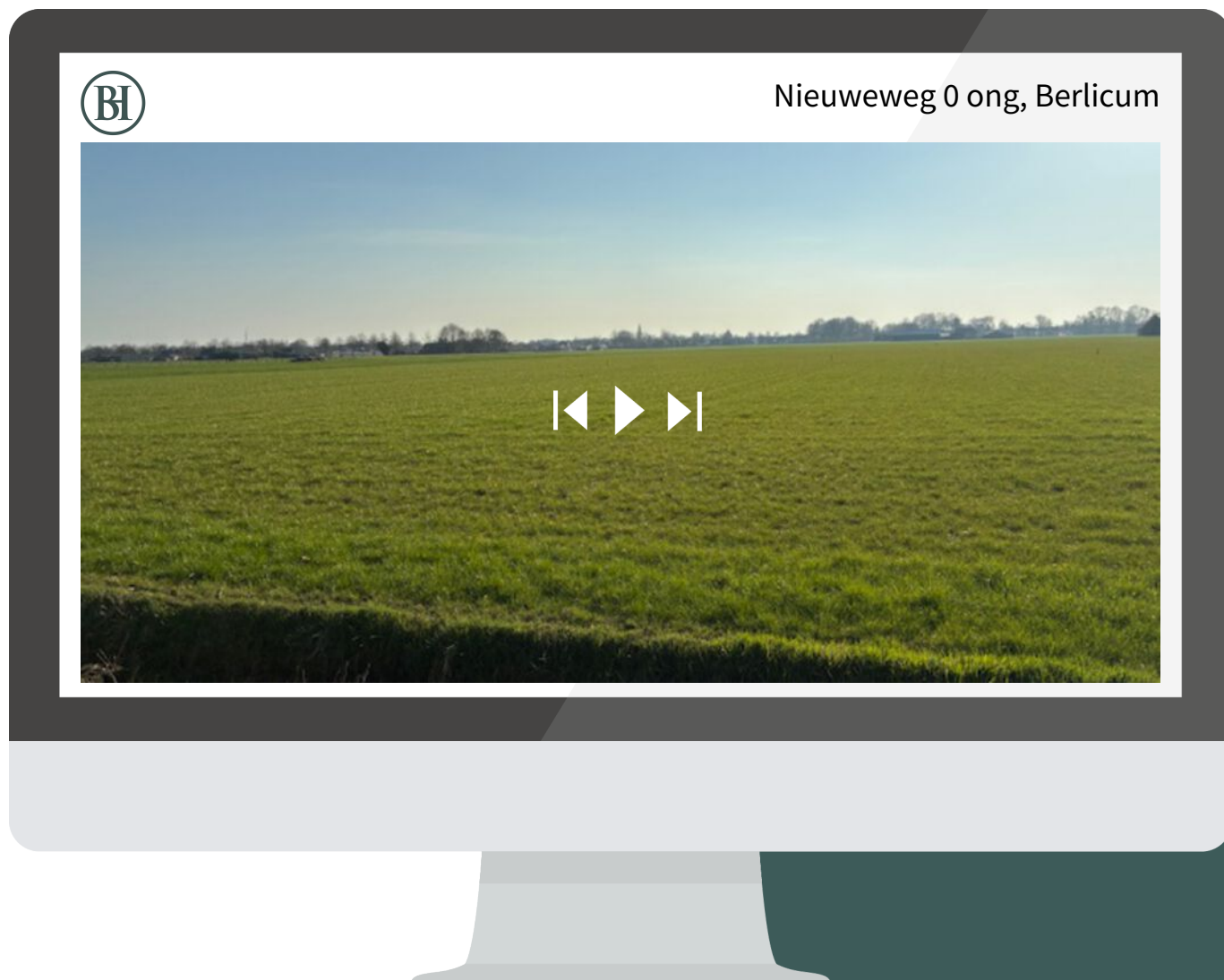
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.brouwershonselaar.nl en op www.funda.nl



Scan deze code **en bekijk de woning op je mobiel!**



Algemene informatie:

Vrij op naam

Vrij op naam wil zeggen dat de overdrachtsbelasting (of eventueel indien van toepassing de omzetbelasting) en de notariskosten om het perceel op naam te krijgen, in de koopsom zijn begrepen.

Gratis NVM prijs check

De opbrengst van uw eigen woning kan uiteraard een belangrijke rol bij de aankoop spelen. Om u zo goed mogelijk te informeren kunnen wij geheel gratis een prijs check op uw woonhuis uitvoeren. U kunt hiervoor contact opnemen met BrouwersHonselaarMakelaars B.V. en een vrijblijvende afspraak maken.

Hypotheek

BrouwersHonselaarMakelaars B.V. beschikt over gedegen partners met betrekking tot hypotheek en verzekeringen. Wilt u een onafhankelijk professioneel financieel advies, dan kunt u daarvoor via ons kantoor een vrijblijvende afspraak maken.

Aansprakelijkheid

Bij de samenstelling van de informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijving of aanwezige tekeningen. Deze brochure met bijbehorende tekeningen dienen indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten en kunnen afwijken van de meetinstructie. Indien bepaalde maten of afmetingen voor u essentieel zijn raden wij u aan deze zelf na te meten. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins dan wel de gevolgen daarvan.

Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden.

Omgevingsloket

De informatie en de bouwvoorschriften in deze brochure dienen zuiver indicatief te worden gebruikt. Het betreft een deel van de volledige regels welke te vinden zijn op de site van de overheid: www.omgevingsloket.nl

Koopakte

Actueel modelkoopovereenkomst bouwterrein, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de consumentenbond en de vereniging eigen huis.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, Aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder Begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Kerkwijk 1, 5258 KA Berlicum
T. 073-5032062
E. info@brouwershonselaar.nl
I. www.brouwershonselaar.nl



**BROUWERS[®]
HONSELAAR**

Makelaars van huis uit

Kerkwijk 1
5258 KA Berlicum

073-5032062
info@brouwershonselaar.nl
www.brouwershonselaar.nl

Interesse?

***Neem contact
met ons op!***