



Overal thuis



Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.

GEMERT Pandelaar 91

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Woonboerderij

Bouwworm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

2000

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

267 m²

Perceeloppervlakte:

ca. 2.800 m²

Inhoud:

1132 m³

Bijgebouwen:

53m²

Tuin gelegen op:

West

Ligging:

**aan rustige weg, vrij uitzicht, open
ligging, landelijk gelegen**

Isolatie:

**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
volledig geïsoleerd**



Pandelaar 91, Gemert – landelijk wonen aan de rand van het dorp

Aan de rand van Gemert, op een prachtige landelijke locatie in één van de meest gewilde woonstraten van het dorp, staat deze karakteristieke vrijstaande woonboerderij. Een plek waar ruimte, rust en landelijk wonen op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

De woning ligt heerlijk vrij en biedt aan de achterzijde een weids uitzicht over het omliggende weiland. Hier ervaart u het buitenleven, terwijl het centrum en de voorzieningen van Gemert toch binnen handbereik liggen. Een bijzondere combinatie van vrijheid en dorpse nabijheid.

De woonboerderij is uitgevoerd in een landelijke stijl en ademt karakter. Bij de bouw en afwerking is veel aandacht besteed aan authentieke details en een passende uitstraling. Zo zijn onder andere muizenstanden in het metselwerk, karakteristieke stenen en originele balken toegepast. Deze elementen geven de woning een warme, tijdloze uitstraling en zorgen ervoor dat het geheel mooi opgaat in de landelijke omgeving.

De woning is aangemerkt als gemeentelijk monument, waardoor u in aanmerking komt voor diverse subsidies betreffende het onderhoud en het in stand houden van de woning.

Inde volksmond staat het bekend als `De Kameel`.

Via de royale entree komt u binnen in een sfeervolle hal/ bijkeuken, die direct de landelijke sfeer van de woning weerspiegelt. De ruimte is voorzien van een fraaie plavuizenvloer en afgewerkt met schuurwerk wanden en houten plafond. Hier bevindt zich een praktische uitstortgootsteen met warm- en koudwateraansluiting. Vanuit de hal zijn zowel de woonkeuken als de toiletruimte bereikbaar.

In een afgesloten kastruimte zijn in 2 verschillende kasten de waterontharder en de aansluitingen voor de wasmachine en droger netjes uit het zicht opgesteld.

De toiletruimte is volledig betegeld en beschikt over een hangtoilet, urinoir en een fonteintje.



Hal / bijkeuken



Bijkeuken en toiletruimte



De sfeervolle woonkeuken vormt een heerlijk centraal punt in de woning. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl, passend bij het karakter van de woonboerderij, en beschikt over een plavuizenvloer en een praktische hoekopstelling.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder:

- een Siemens vaatwasser;
- een Liebherr koelkast;
- een imposant Boretti 6-pits gasfornuis met visbrander en 2 ovens.

De gehele plavuizen vloer en de badkamer op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming.

Woonkeuken





Vanuit de keuken is de sfeervolle woonkamer bereikbaar. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer, schuurwerk wanden en een karakteristiek balkenplafond. De zichtbare houten balken dragen bij aan de landelijke uitstraling en benadrukken het authentieke karakter van de woning.

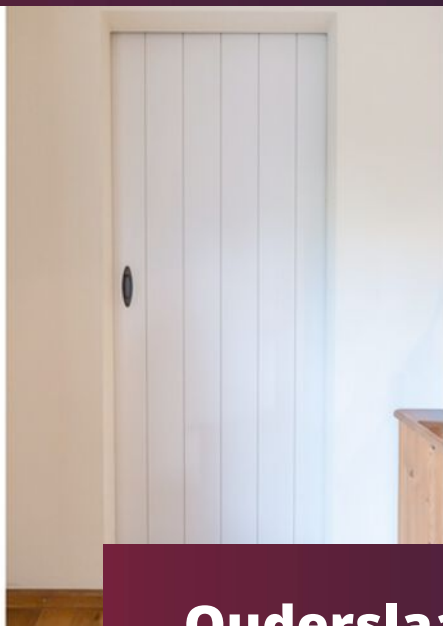
De woonkamer beschikt over een fraaie schouw met gashaard, waardoor een warme en gezellige leefruimte is ontstaan. Via de openslaande tuindeuren staat de woonkamer rechtstreeks in verbinding met het terras en de tuin. Op alle dagen van het jaar haalt u hier het buitenleven als het ware naar binnen.

Via een afgesloten trapopgang bereikt u de eerste verdieping.



woonkamer





Ouderslaapkamer



Vanuit de woonkamer komt u in een hal met daaraan 2 slaapkamers en de badkamer gelegen en toegang tot de inpandige garage.

De royale ouderslaapkamer is uitgevoerd in dezelfde landelijke sfeer als de rest van de woning. De kamer beschikt over praktische inbouwkasten in landelijke stijl en biedt rechtstreeks toegang tot de badkamer en een royale walk-in closet met opstelling aan beide zijdes.



Tegenover de ouderslaapkamer bevindt zich een tweede slaapkamer, die momenteel in gebruik is als studeerkamer.

De gehele begane grond is met veel aandacht voor sfeer en detail afgewerkt. Originele houten balken, paneeldeuren, karakteristieke materialen en landelijke elementen vormen een terugkerend thema in de woning. De landelijke uitstraling is bovendien niet beperkt tot het interieur, maar komt ook in de architectuur en het exterieur duidelijk terug.

slaap/studeerkamer



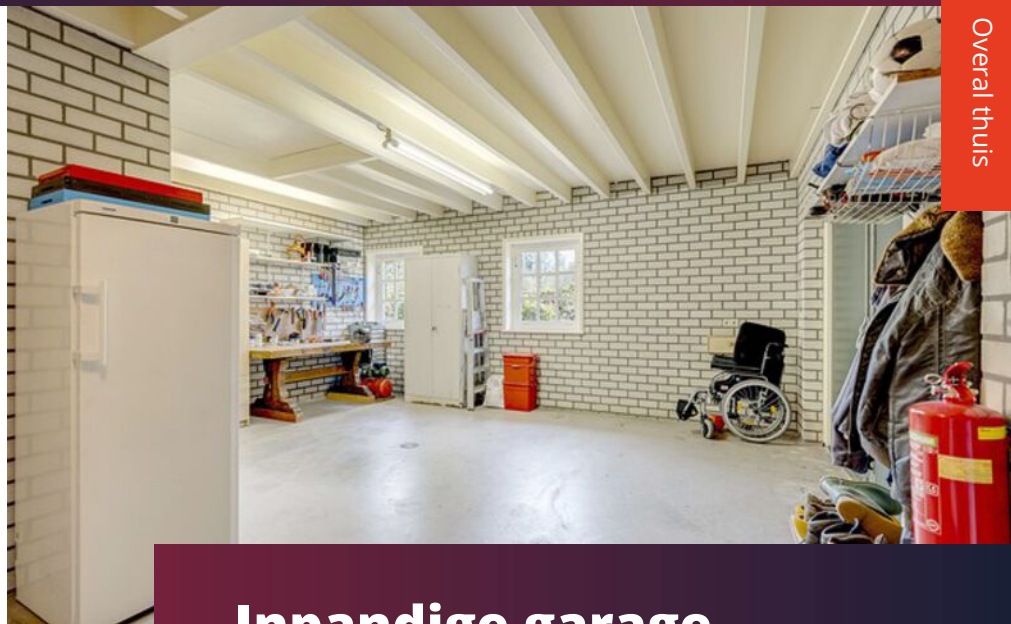
De royale badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met:

- een ruime inloopdouche met thermostaatkraan;
- twee wastafels met spiegelwand en verlichting;
- hangtoilet;
- ligbad met thermostaatkraan.

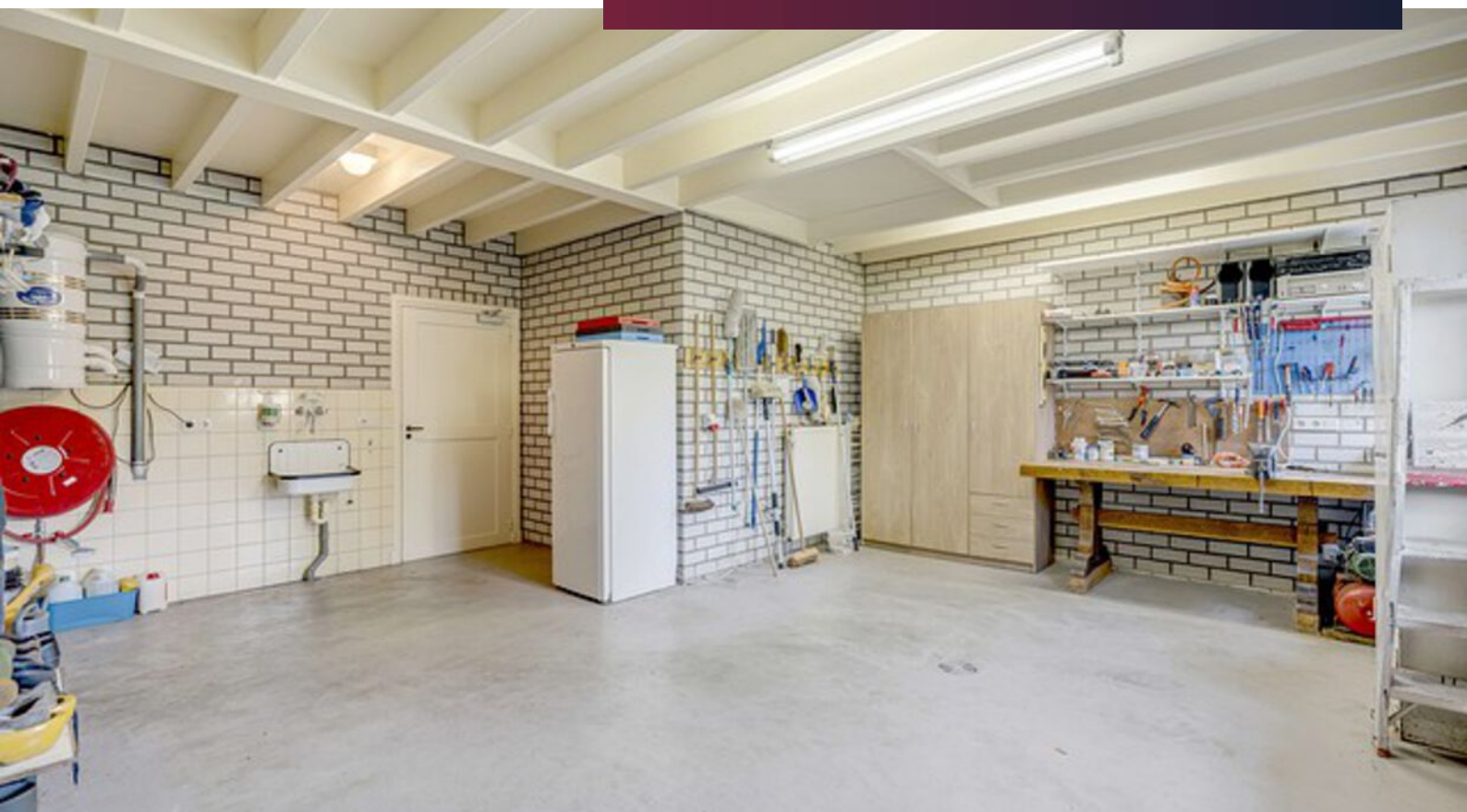
Badkamer







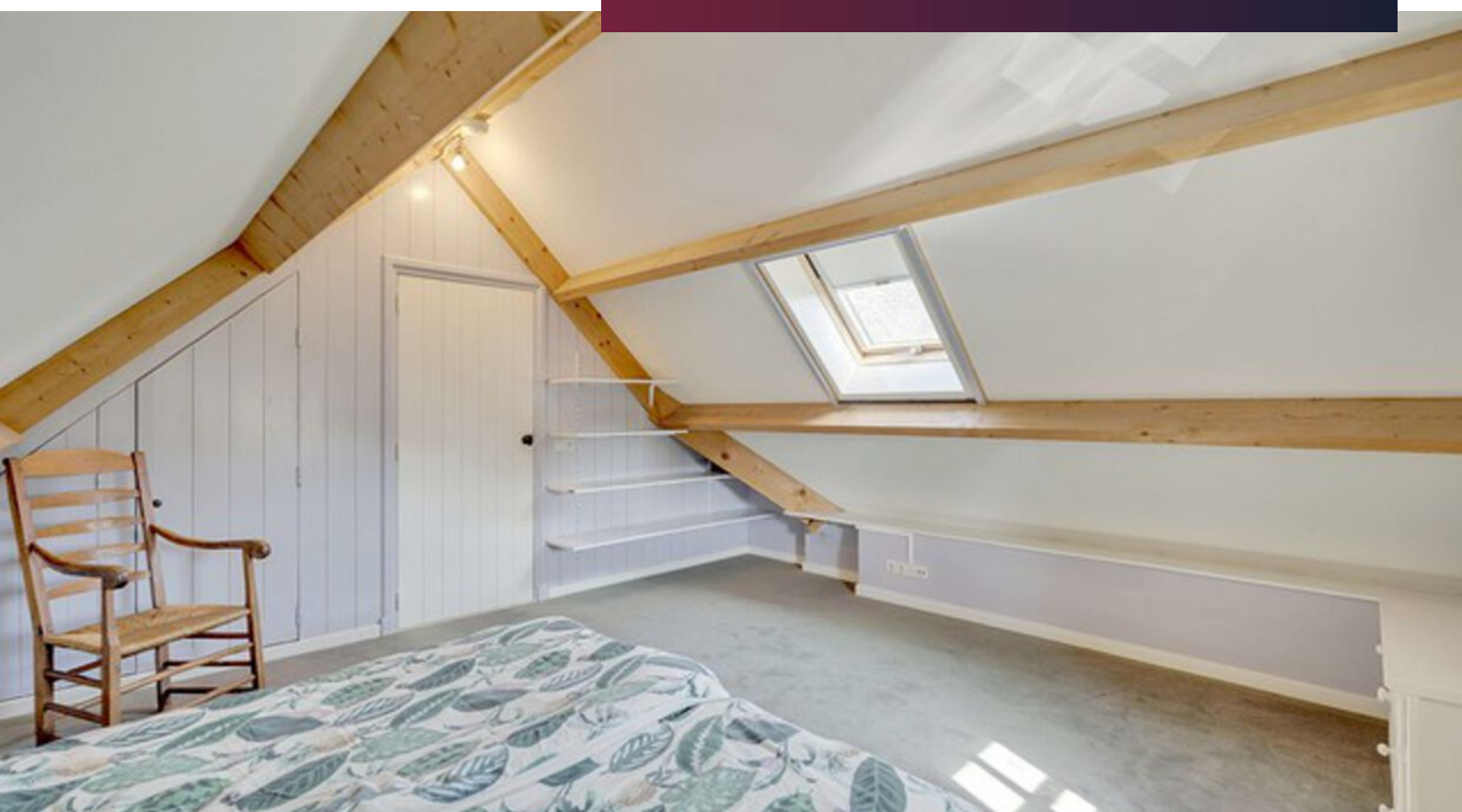
Inpandige garage



De woning beschikt daarnaast over een royale inpandige garage/berging, voorzien van een betonvloer en een uitstortgootsteen met warm- en koudwateraansluiting. Hier bevinden zich tevens de installatie van het centrale stofzuigstelsel, met aansluitpunten op diverse plaatsen in de woning. Ook is er een krachtstroomaansluiting aanwezig. De garage is volledig geïsoleerd, waardoor deze ruimte ook bij het woongedeelte getrokken kan worden. Immers er is nog een vrijstaande garage op het perceel aanwezig.

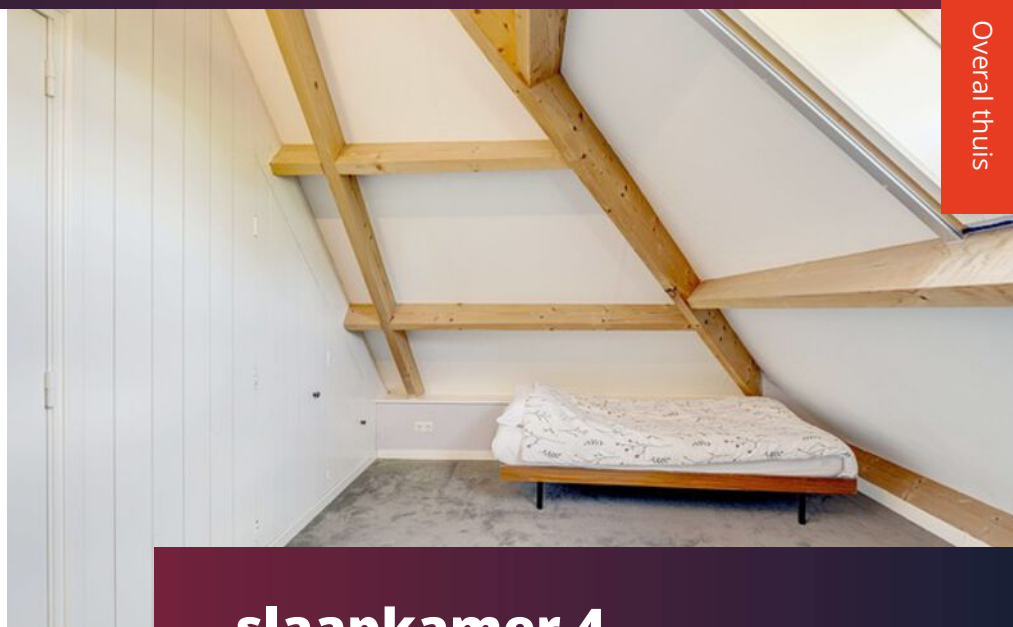


slaapkamer 3



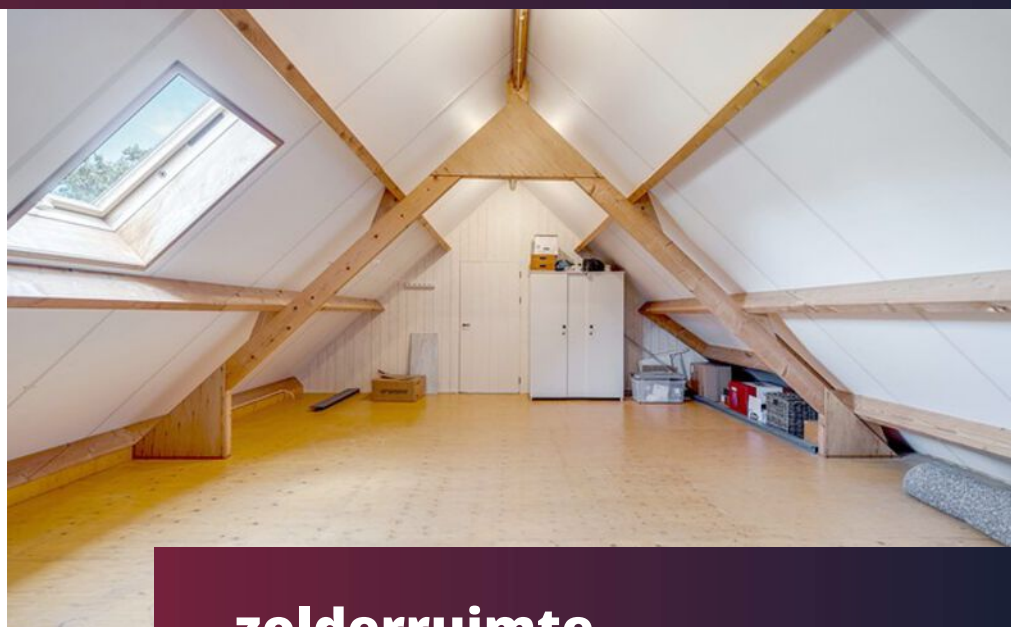
Via de trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers, de tweede badkamer en een royale zolderruimte.

De twee slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met schuurwerkwanden en beschikken beide over fraaie, ingebouwde kasten in landelijke stijl. De Velux-dakramen zijn voorzien van horren en zonwering, waardoor de kamers prettig en comfortabel zijn.

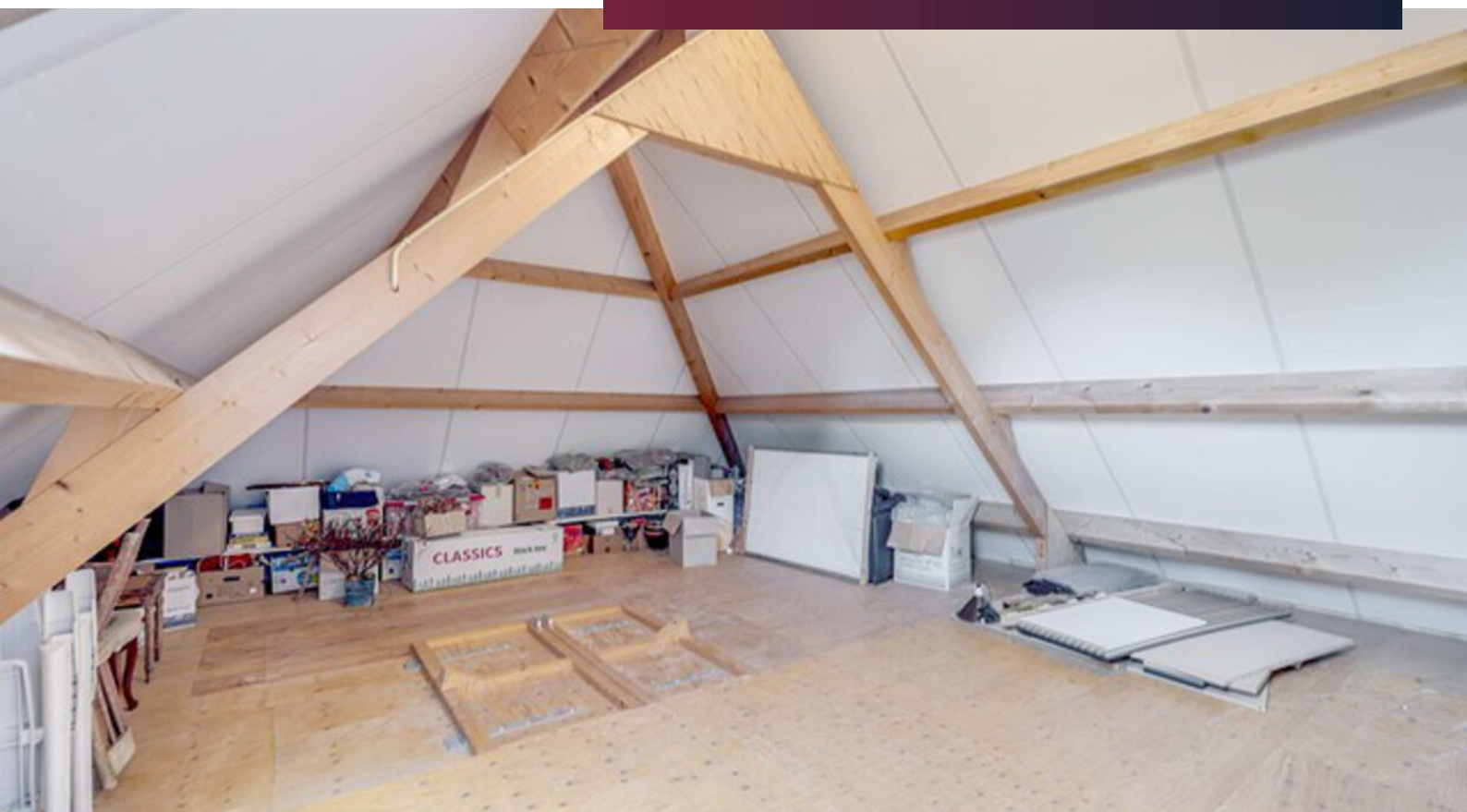


slaapkamer 4





zolderruimte

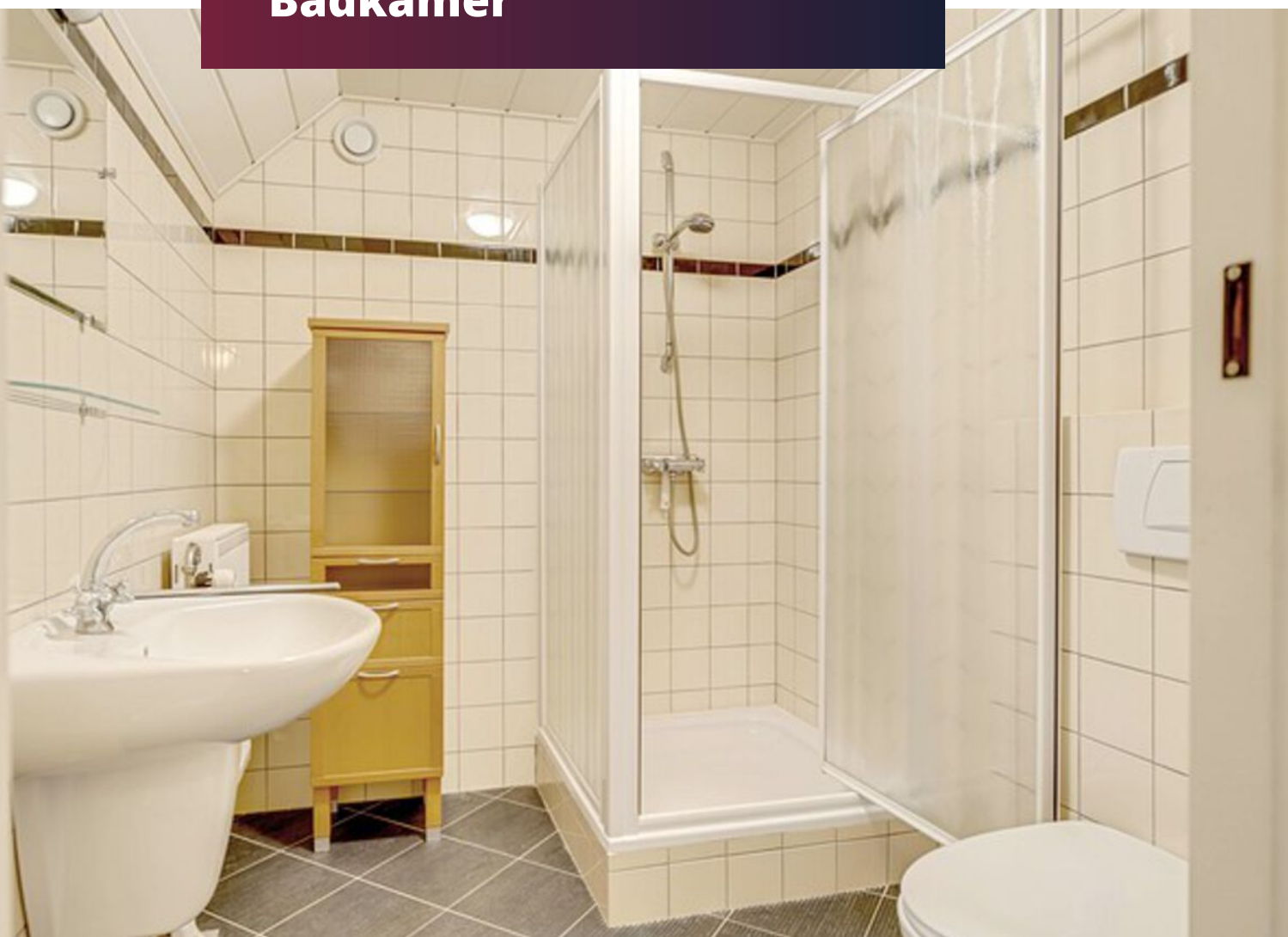


De royale zolderruimte biedt volop mogelijkheden en kan naar wens worden ingericht als bijvoorbeeld twee extra slaapkamers of een combinatie van werk-, hobby- en bergruimte. Het achterste gedeelte is voorzien van een groot luik met toegang tot de inpandige garage op de begane grond.

De tweede badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een douche voorzien van thermostaatkraan, een wastafel en een hangend toilet.

De verdiepingvloer van de 1e verdieping is uitgevoerd in hout.

Badkamer

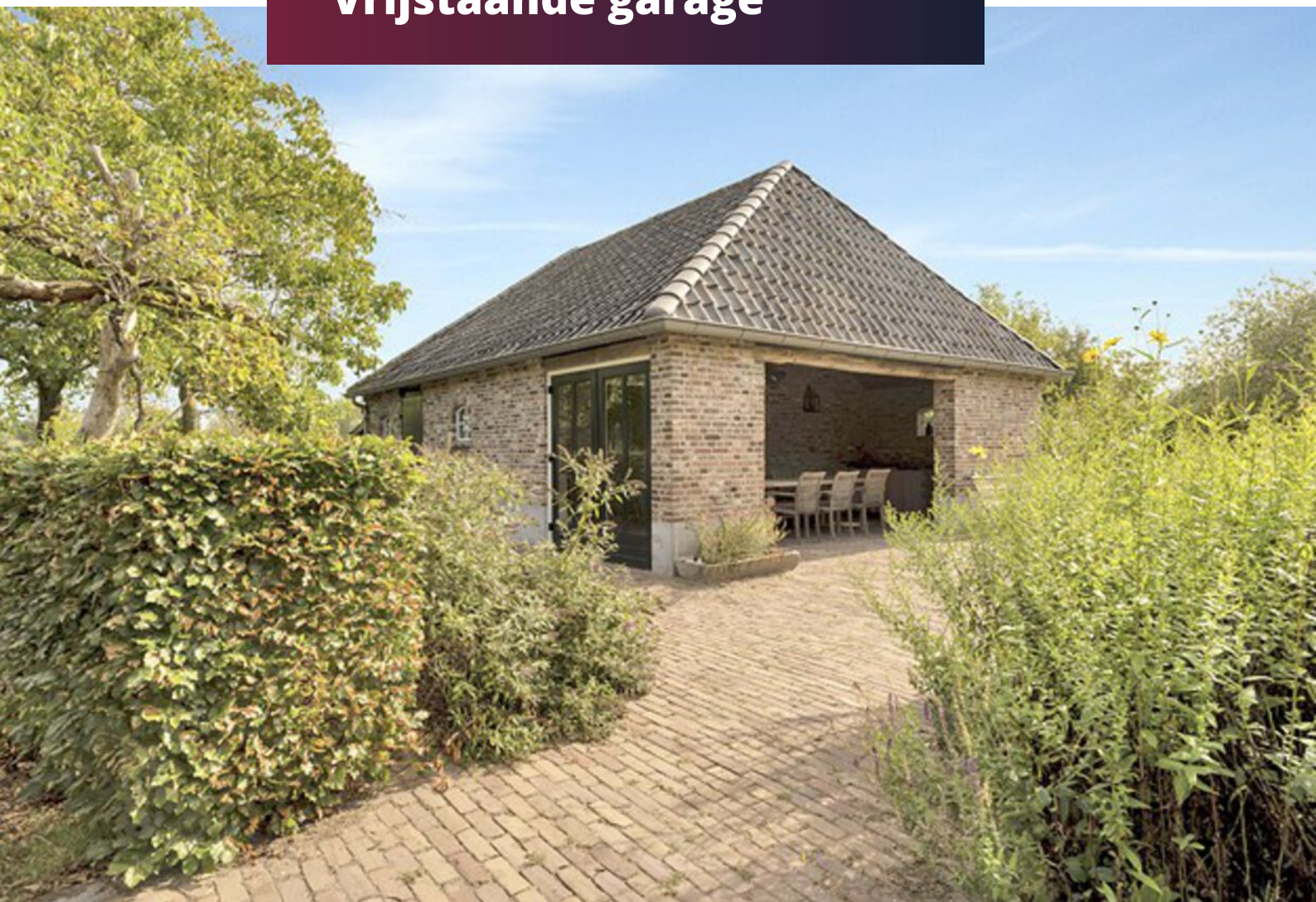


In de tuin bevinden zich meerdere praktische bergingen, waaronder een vrijstaande garage uit 2004. Deze garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een betonnen vloer en een pannendak en biedt derhalve ook mogelijkheden voor mantelzorg. Via een losse trap is er toegang tot een bergzolder.

De garage is praktisch ingedeeld en bestaat uit een afgesloten garagedeel en een carport, geschikt voor het stallen van een auto, en een sfeervol overdekt terras. Dit overdekte terras beschikt over een terrazzo keukenblok met wateraansluiting en een gaskachel, waardoor hier een fijne plek is gecreëerd om ook buiten het zomerseizoen te genieten van de tuin.

Naast de garage zijn er in de tuin nog diverse andere bergruimtes aanwezig, waaronder een kippenhok en een kleinere berging. Daarmee is er volop ruimte voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Vrijstaande garage





Ook rondom de woning is volop ruimte aanwezig. De ruimte rondom de woning biedt bovendien volop mogelijkheden om het buitenleven optimaal te beleven.

De royale oprit, afgewerkt met siergrind, biedt plaats aan minimaal twee auto's naast elkaar. Via de openslaande elektrische poort of losse deur bereikt u de fraai aangelegde tuin.

De tuin is geheel in landelijke stijl aangelegd en beschikt over meerdere sfeervolle terrassen, fraaie landelijke bestrating en diverse fruitbomen. De boomgaard zorgt niet alleen voor een groene uitstraling, maar biedt op zonnige dagen ook heerlijke, natuurlijke schaduwplekken.

De tuin is rondom omsloten door verzorgde beukenhagen, waardoor een prettige en beschutte buitenruimte ontstaat. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van buiten.

Tuin











Bijzonderheden

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Vanuit de woning kijkt u uit over het weiland en rondom ervaart u vooral ruimte en rust. Winkels, sportvoorzieningen zijn op korte fietsafstand en de basisschool op 10 minuten loopafstand gelegen.

De woning is voorzien van beveiligingssysteem middels camera's.

De woning is aangemerkt als een gemeentelijk monument, hetgeen u toegang geeft tot subsidies op onderhoudsfondsen om het object in stand te houden.

Het exacte perceel dient nog door het kadaster te worden ingemeten.

Een sfeervolle vrijstaande woonboerderij op een bijzondere plek, waar u iedere dag kunt genieten van het vrije uitzicht, de rust rondom en de karakteristieke details die deze woning haar eigen identiteit geven.

Waarborgsom/bankgarantie

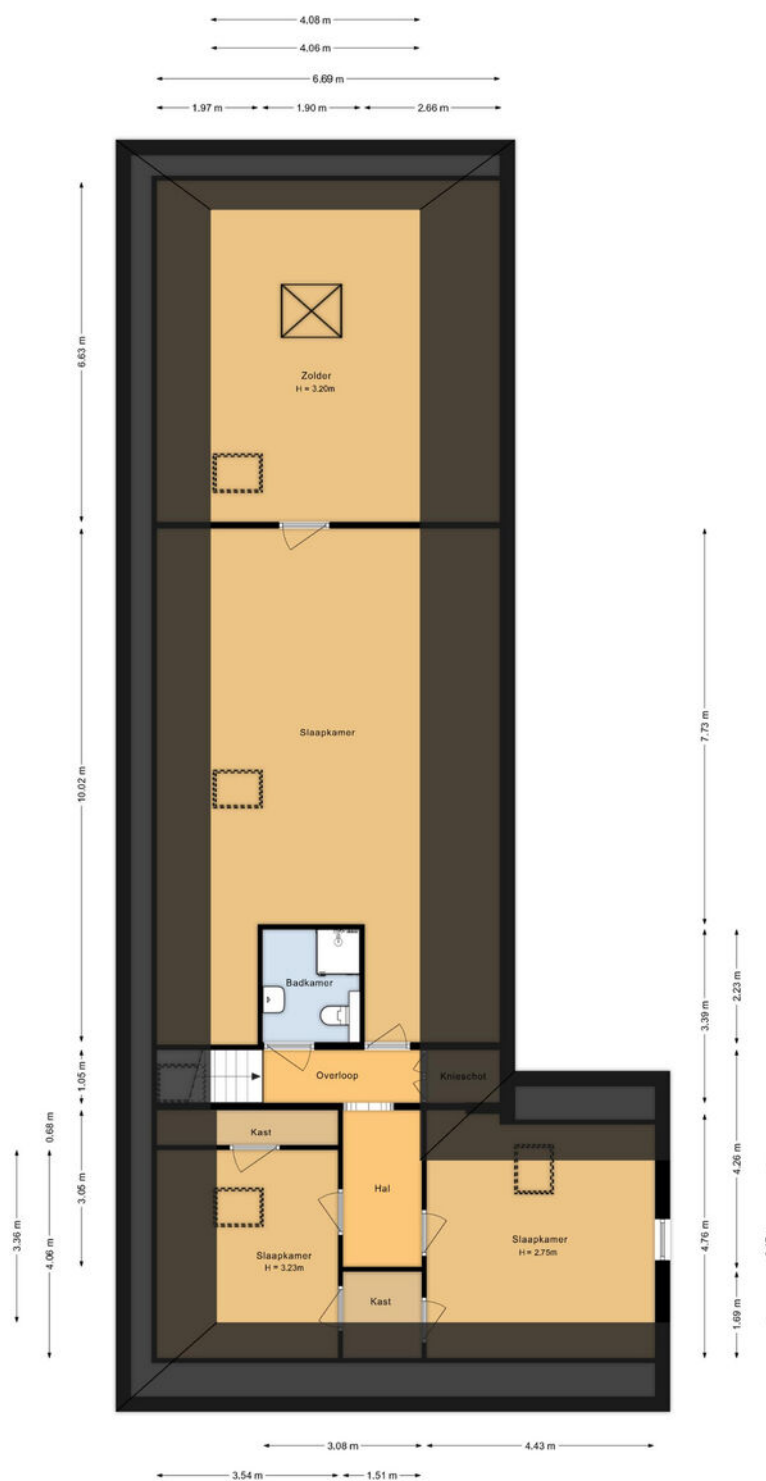
Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Begane grond
Pandelaar 91
Gemert

Plattegrond

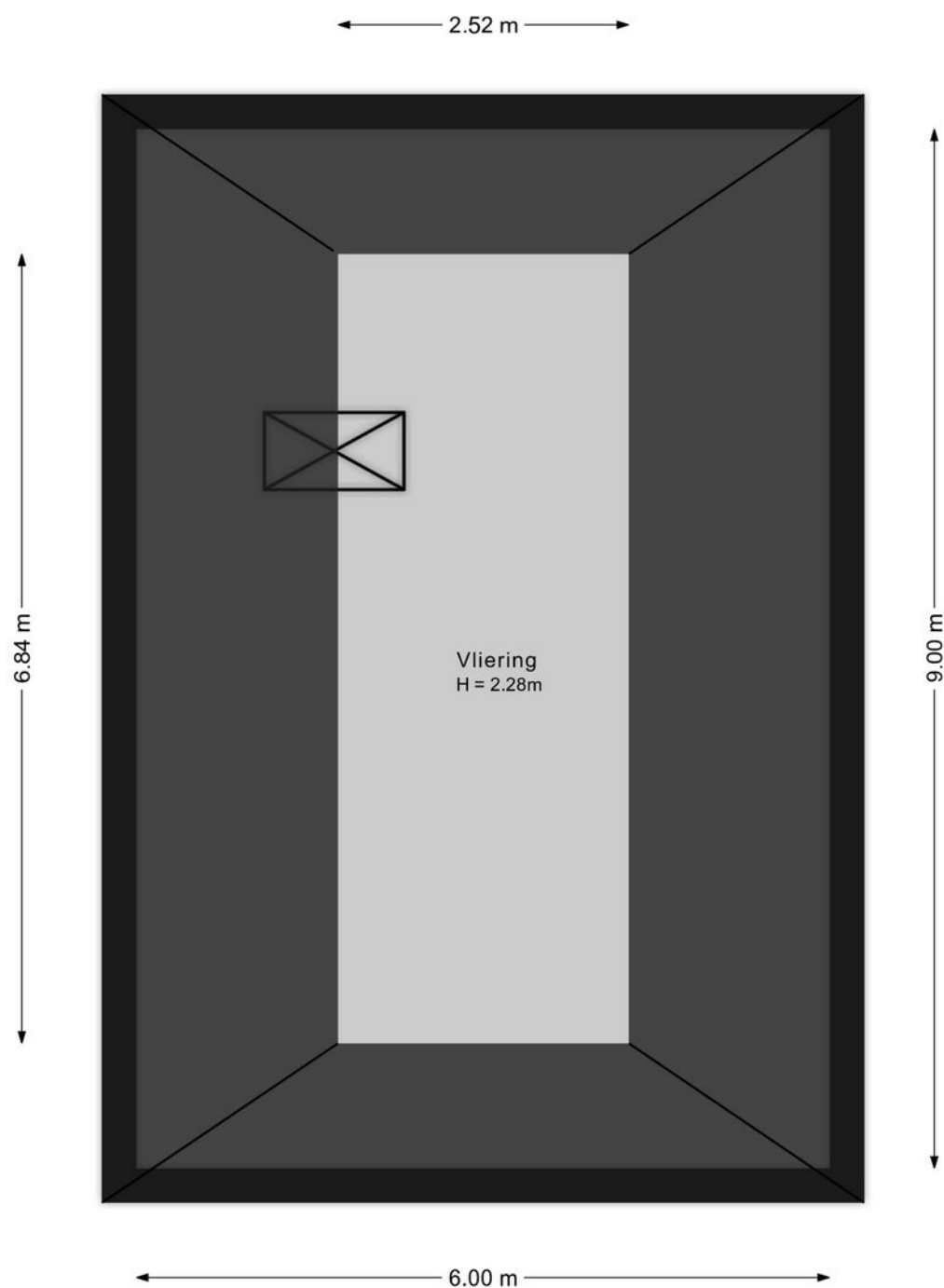


Eerste verdieping
Pandelaar 91
Gemert

Plattegrond



Plattegrond

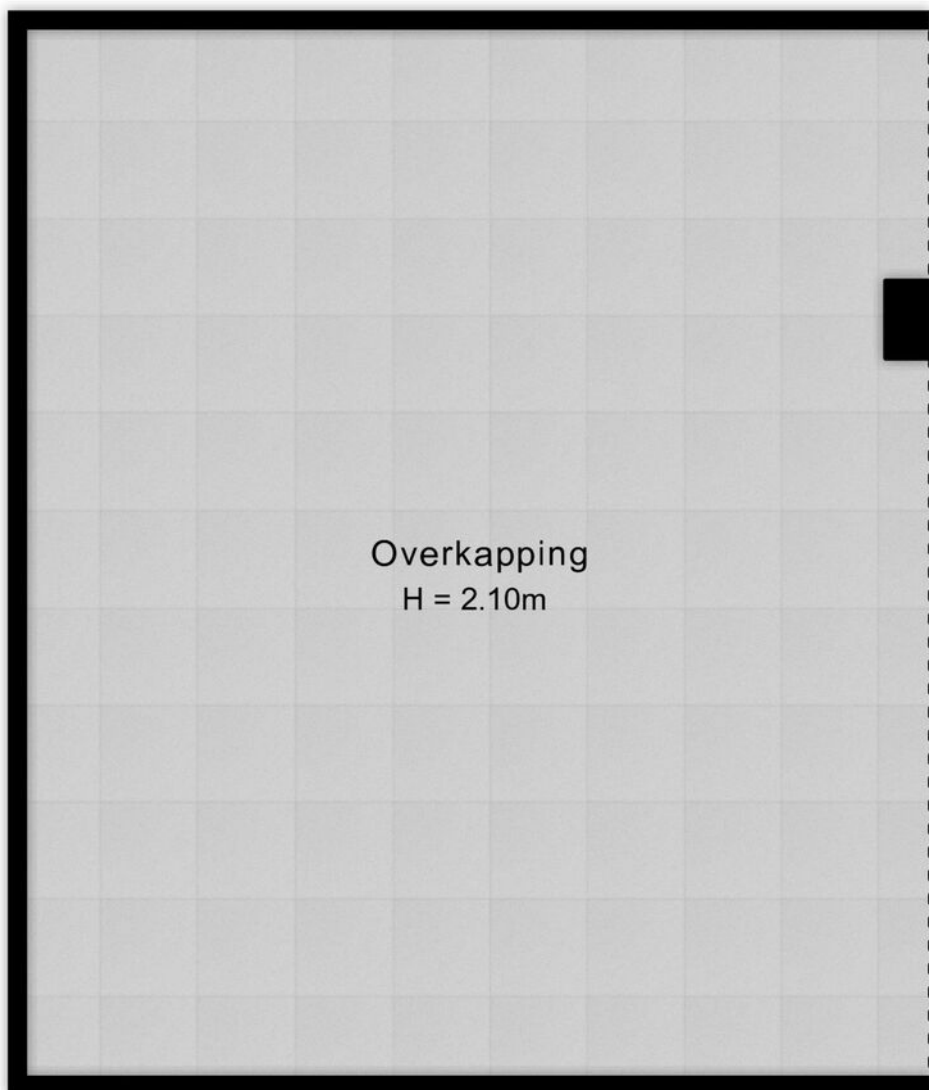


Vliering - Bijgebouw
Pandelaar 91
Gemert

Plattegrond



← 4.65 m →



↑ 5.38 m ↓

Overkapping
H = 2.10m

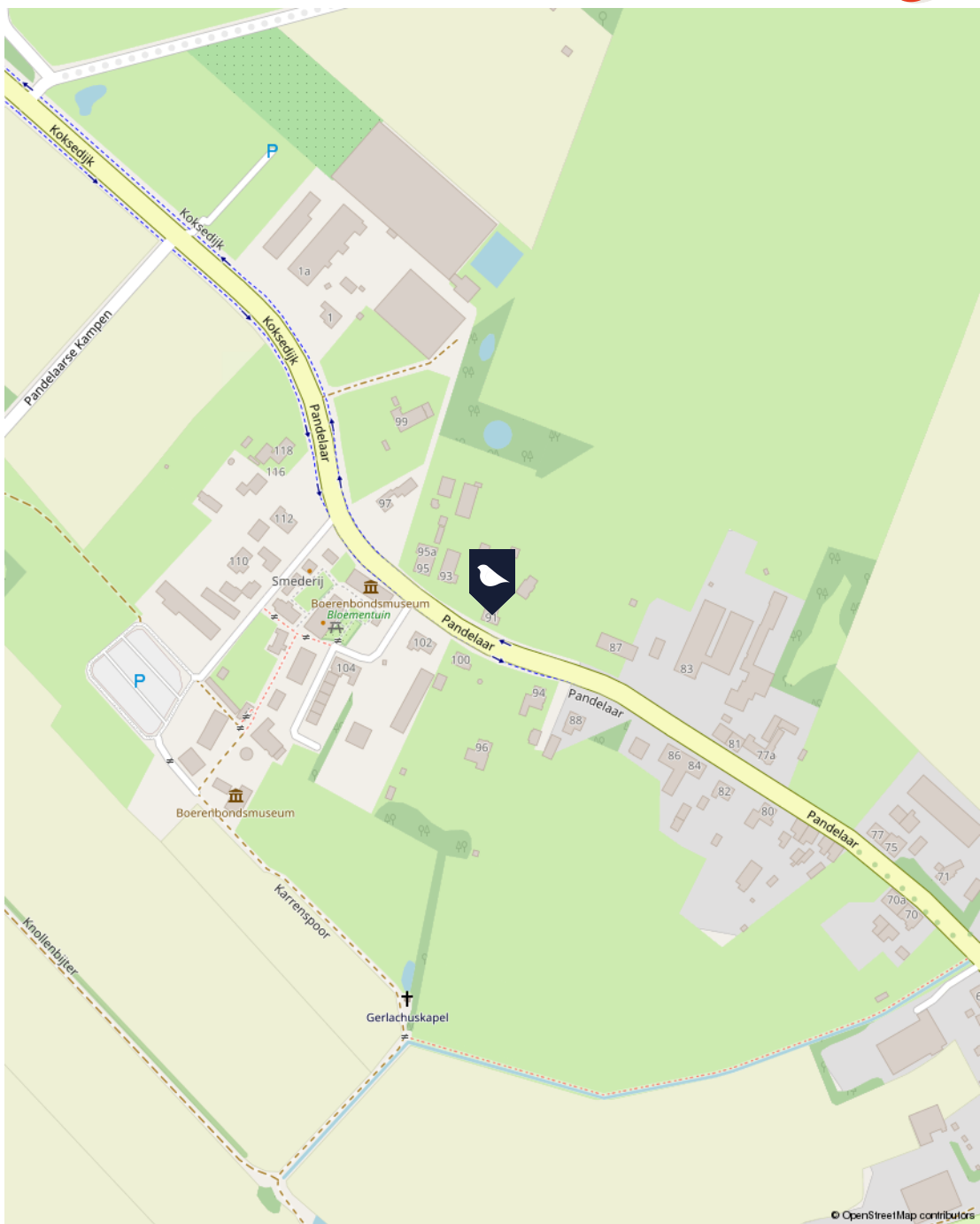
Overkapping
Pandelaar 91
Gemert

Oppervlakte
ca. 2.800 m²
**Het perceel dient nog
exact te worden
ingemeten door het
kadaster.**

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
- wandlampen			
- stalen kast garage			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- dekenkist, kast slaapkamer boven			
- kast zolder			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- houten vloer(delen)			
- plavuizen			
Overig, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- centraal stofzuigstelsysteem			
- werkbank garage en planken			
- houten kast garage			
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			
- vriezer garage			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toilethouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- planket			
- toilet			
- toilethouder			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
luiken / vensters			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
vrijwel geheel			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
wandlamp bijgebouwe			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- elektrische poort			
- robotmaaier			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Frank van der Ligt

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

T 06 - 47 48 23 08

E f.vanderligt@berkkerkhof.nl



Debbie van der Burgt

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E d.vanderburgt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

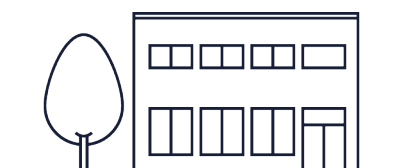


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Pandelaar 91 5421 NG Gemert



Opdrachtgever:	van den Berk & Kerkhof Makelaars
Datum opname:	07-09-2026
Datum meetrapport:	11-09-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving		Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa	267.3
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	30.0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	4.0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	53.2
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	297.3
Bruto Inhoud in m3:	circa	1132

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 11-09-2026

Sven Bombeeck



berkkerkhof.nl



Bijlage: Bestemmingsplan

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het daarin aangegeven aantal als het maximum;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' uitsluitend vrijstaande landhuizen zijn toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis', tevens een (gedeelte van een) gebouw van maximaal 100 m² voor een schoonheidssalon;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', tevens een loods van maximaal 500 m² voor onderhoudswerkzaamheden en (statische) opslag tot maximaal milieucategorie 2;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit recreatie', tevens voor recreatieve nevenactiviteiten;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige beeldbepalende pand zoals opgenomen in de monumentenlijst, zoals opgenomen in bijlage 6;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
- i. tuinen en erven;

met de bijbehorende:

- j. verharding;
- k. realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op of in de in [17.1](#) bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m²;
- b. per bestemmingsvlak mag één woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij op de verbeelding een afwijkend aantal wooneenheden is aangeduid;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat indien er sprake is van een bouwvlak, de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van een bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per bouwperceel;
- e. herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', dient bij de bouw van de woning een dove gevel gerealiseerd te worden aan de zijde van de weg;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Zandstraat 4-6', mag de 3e wooneenheid enkel toegevoegd worden ten behoeve van een woonfunctie zoals opgenomen in de bijlage 'Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering boerderijsplitsing Zandstraat 4' bij deze regels.



Bijlage: Bestemmingsplan

17.2.2 Maatvoering

Op of in de in 17.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 17.2.1 en de volgende maatvoering:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³, met uitzondering van woningen ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bio', waarvoor geen maximale inhoud geldt;
 2. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen', waarvoor de inhoud maximaal 1.500 m³ bedraagt. Voor een bestemmingsvlak met deze aanduiding geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel' ¹ (bijlage 9);
- e. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- f. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- g. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- h. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- i. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- j. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- k. indien op de verbeelding een voorgevelrooilijn is aangeduid, dienen de bouwwerken achter deze voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- l. bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- m. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- n. de maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings is 2 m;
- o. de minimale afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings;
- p. in afwijking van het bepaalde in sub o., mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk in zijdelingse perceelsgrens' een bijbehorend bouwwerk aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd;
- q. voor zover op de verbeelding aangeduid betreft de minimale hoogte van het afgewerkte terrein de hoogte zoals op de verbeelding aangeduid.

17.2.3 Regels ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'

Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' gelden in aanvulling op het bepaalde in 17.2.1 de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, voor zover een bouwvlak op de verbeelding is opgenomen;
- b. ter plaatse van een op de verbeelding aangeduid maximaal bebouwingspercentage, mag worden gebouwd met inachtneming van dit maximale bebouwingspercentage per perceel.

17.2.4 Regels ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument'

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' en 'specifieke bouwaanduiding - monument' gelden in aanvulling op het bepaalde in 17.2.1, 17.2.2 en 17.2.3 de volgende regels:

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of van een rijks- of gemeentelijk monument;
- b. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.



Bijlage: Bestemmingsplan

17.2.5 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' gelden in aanvulling op het bepaalde in [17.2.1](#) volgende regels:

a Hoofdgebouwen

- a. uitsluitend vrijstaande landhuizen zijn toegestaan;
- b. per bestemmingsvlak mogen maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal landhuizen worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de inhoud bedraagt minimaal 1.000 m³ en maximaal 1.500 m³;
- f. het hoofdgebouw wordt voor minimaal 80% van het bebouwde oppervlak voorzien van schuine daken met een dakhellin van minimaal 15° en maximaal 60°;
- g. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 meter, met uitzondering van een landhuis met twee wooneenheden, waarbij één wooneenheid met één zijde op de perceelsgrens mag worden gebouwd;
- h. de randvoorwaarden architectuur zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) dienen in acht te worden genomen.

b Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 m;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt per landhuis maximaal 150 m².

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. het aanleggen van een onoverdekt zwembad is toegestaan, mits:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt;
 - 3. de hoogte van het zwembad maximaal 0,5 meter bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
 - 4. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de drukriolering;
 - 5. het gebruik uitsluitend hobbymatig is.

d Ondergronds bouwen

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen;
- b. de verticale diepte bedraagt maximaal 4 m.

17.3 Nadere eisen

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

- a. het realiseren van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan;
- b. een (samenhangend) straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- f. de brandveiligheid;
- g. de parkeerruimte op eigen terrein;



Bijlage: Bestemmingsplan

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Algemeen

Bij toepassing van de in [17.4.2](#) tot en met [17.4.3](#) beschreven afwijkingsbevoegdheden dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap ([Bijlage 1](#)).

17.4.2 Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [17.2.1](#) onder a. om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50 m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 1. de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 2. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 3. de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. indien er reeds sprake is van een goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

17.4.3 Dakhelling bij landhuizen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels zoals bepaald in [17.2.5](#) onder a en worden toegestaan dat het gebouw wordt voorzien van een kap met een grotere of kleinere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een aan huis verbonden beroep overeenkomstig het bepaalde in [17.1](#) en [17.5.2](#);
- c. het gebruik van de gronden en bebouwing zolang de landschappelijke inpassing conform een inrichtingsplan, indien van toepassing zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- d. het verwijderen van groene erfopbouw als onderdeel van de landschappelijke inpassing;
- e. het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep zonder voldoende parkeerplaatsen aanwezig te hebben op eigen terrein;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- g. het in gebruik nemen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - laanbomen' wanneer de laanbomen op de Handelseweg (eigendom gemeente) niet in stand worden gehouden;
- h. het gebruiken van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', indien de gevel aan de zijde van de weg niet als dove gevel is gerealiseerd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Zandstraat 4-6' mag de 3^e wooneenheid enkel in gebruik worden genomen ten behoeve van een woonfunctie, mits:
 1. een bodemonderzoek is verricht naar eventuele bodemverontreinigingen met asbest conform de NEN 5707, uitgevoerd na verwijdering van asbesthoudende golfplaten aanwezig binnen het plangebied van Zandstraat 4-6 in Gemert conform het Asbestverwijderingsbesluit door een gecertificeerd bedrijf conform een sloopmelding met asbestinventarisatierapport;
 2. het een uitwerking betreft van de schets ten behoeve van de 'Fysieke maatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie' zoals opgenomen in [Bijlage 59](#) van de planregels.



Bijlage: Bestemmingsplan

17.5.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep in de hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie;
- b. het aan huis verbonden beroep valt binnen maximaal milieucategorie 2;
- c. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning/wooneenheid en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 100 m²;
- d. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en/of gerealiseerd wordt;
- e. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

17.5.3 Voorwaardelijke verplichting Zand 9 te Bakel

- a. Het gebruik van de woning op het perceel Zand 9 in Bakel voor bewoning is uitsluitend toegestaan nadat uit een nader bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van het betreffende bouwperceel geen sprake is van bodemverontreiniging;
- b. Indien uit het onder a. bedoelde nader bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse is verontreinigd, dan mag pas worden gebouwd nadat:
 1. de bodem is gesaneerd op basis van een melding Besluit Uniforme Saneringen die is ingediend bij het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming, danwel de bodem ter plaatse is gesaneerd nadat door het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming is ingestemd met sanering op basis van een goedgekeurd saneringsplan;
 2. het bevoegd gezag bodembescherming volgens de Wet Bodembescherming heeft ingestemd met het evaluatierapport bodemsanering.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of daarbij behorende bouwwerken, waarbij dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap ([Bijlage 1](#)) en mits:

- a. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd uitsluitend ter plaatse vervaardigde producten en internethandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- f. geen showrooms zijn toegestaan;
- g. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 100 m².



Bijlage: Bestemmingsplan

17.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit monumenten) overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

17.8 Wijzigingsbevoegdheid

17.8.1 Splitsen landhuis

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van één landhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' in 2 wooneenheden onder de voorwaarde dat:

- a. er blijft sprake van één landhuis;
- b. het landhuis heeft een inhoud van 1.000 tot 1.500 m³;
- c. er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
- d. het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

17.8.2 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardestelling;
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;
- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;
- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalend bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- h. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

47.8.2 Wijziging en/of vernieuwende bestemmingsvlak 'Wonen'



Bijlage: Bestemmingsplan

17.8.3 Vergroting en/of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- d. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
- j. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- k. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'.