



Overal thuis



Vraagprijs € 975.000 k.k.

DE MOER
Middelstraat 39



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

VEELZIJDIGE WONING

Kenmerken

Energielabel:

C

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1977

Kamers:

9

Woonoppervlakte:

256 m²

Perceeloppervlakte:

14.097 m²

Inhoud:

948 m³

Bijgebouwen:

132 m²

Tuin gelegen op:

Zuiden

Ligging:

Binnen de bebouwde kom

Isolatie:

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Ruim wonen, buitenleven en volop mogelijkheden!

Wie droomt van rust, ruimte en de vrijheid om wonen en buitenleven met elkaar te combineren, vindt hier een bijzonder veelzijdige plek. Deze vrijstaande, levensloopbestendige woning uit 1977 biedt maar liefst ca. 256 m² woonoppervlakte en staat op een royaal perceel van 14.097 m². Met een zelfstandig te gebruiken gedeelte op de begane grond is het geheel geschikt voor uiteenlopende woonwensen, zoals mantelzorg, bed & breakfast, kantoor aan huis of een andere passende invulling. Het perceel biedt volop ruimte voor het houden van paarden of andere dieren, terwijl de vrijstaande (veld)schuur voor praktische gebruiksmogelijkheden zorgt.

De woning is toe aan verfrissing en modernisering. Juist daarin schuilt de kans om hier, op een bijzonder ruim perceel in het Brabantse De Moer, een thuis te creëren dat helemaal aansluit bij uw eigen woonwensen.

Nieuwsgierig naar de ruimte, de rust en alle mogelijkheden van deze bijzondere plek? Neem dan contact met ons op en plan een bezichtiging.

Royaal perceel!







De vrijstaande, levensloopbestendige woning

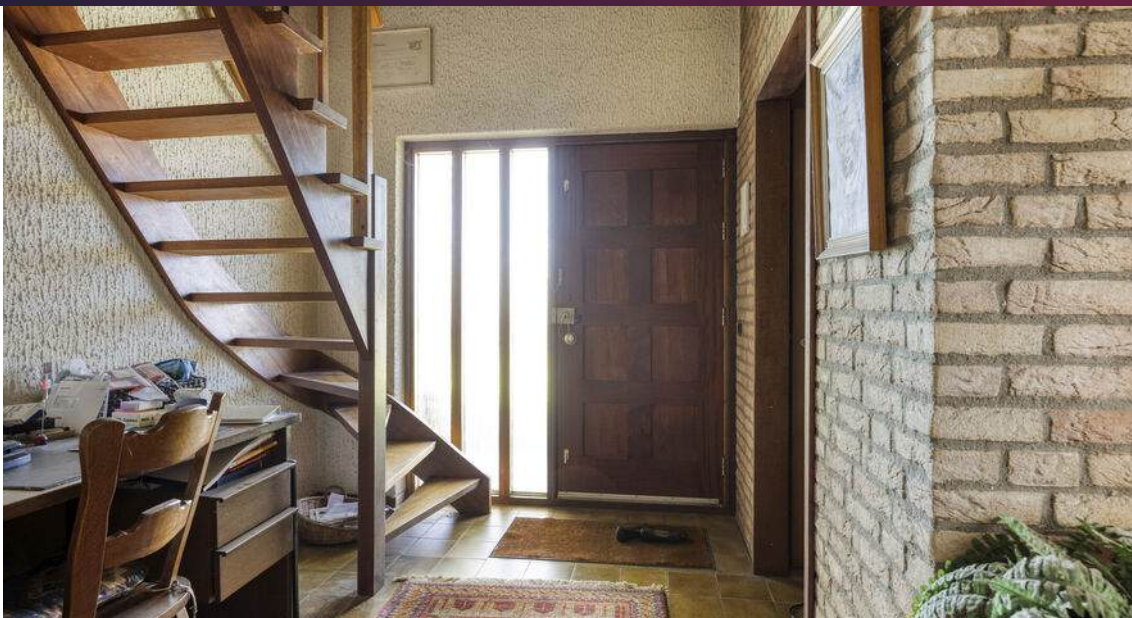
Via de overdekte entree komt u binnen in de ruime hal. De vide zorgt hier direct voor een open en ruimtelijke eerste indruk. In een praktische nis bevinden zich de garderobe en de meterkast. De hal vormt een centraal vertrekpunt van de woning.

De woonkamer is een aangename leefruimte met een schouw en houtkachel als vanzelfsprekend middelpunt. De royale afmetingen bieden ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. Daarmee kan de woonkamer op verschillende manieren worden ingericht. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur van het merk Bosch, waaronder een combi-magnetron, vaatwasser, koelkast, keramische kookplaat en afzuigkap.

Op de begane grond bevindt zich tevens een multifunctionele ruimte die kan worden gebruikt als slaapkamer, kantoor of hobbykamer. Een rustige werkplek aan huis, een speelkamer voor de kinderen, een atelier of juist een comfortabele slaapkamer: de ruimte beweegt mee met wat op dat moment nodig is. Daarnaast is er een badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel aanwezig, evenals een afzonderlijke toiletruimte. De praktische bijkeuken beschikt over een aansluiting voor de wasmachine.

Via een vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een overloop die toegang geeft tot vier slaapkamers en een badkamer. De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel. In combinatie met de slaap- en badkamervoorzieningen op de begane grond biedt de woning veel flexibiliteit voor zowel gezinnen als bewoners die graag voorbereid zijn op de toekomst.











Zelfstandig te gebruiken woongedeelte

Een belangrijk pluspunt van deze woning is het aanvullende woonprogramma op de begane grond met separate ingang. Dit gedeelte omvat een keuken, een woonkamer/ serre, een gang, een slaapkamer, een badkamer en een multifunctionele ruimte.

De woonkamer/serre biedt een fijne verbinding met buiten. Het daglicht, het zicht op het erf en het veranderende landschap door de seizoenen heen geven deze ruimte een heel eigen sfeer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel in meubel, toilet en een bidet.

Vanaf de hal tot en met de multifunctionele ruimte kan dit deel van de woning relatief zelfstandig worden ingezet. Dat opent de deur naar uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan mantelzorg, een Bed & Breakfast of een combinatie van wonen en werken.

Zelfstandig woongedeelte











Het buitenleven

De ware kracht van deze plek zit in de combinatie tussen wonen en buitenruimte. Met een perceeloppervlakte van maar liefst 14.097 m² is buitenruimte hier geen bijzaak, maar een wezenlijk onderdeel van het woonplezier. Het perceel biedt ruimte voor het hobbymatig houden van paarden of andere dieren, een speelweide, een moestuin, landbouwgrond of een combinatie daarvan.

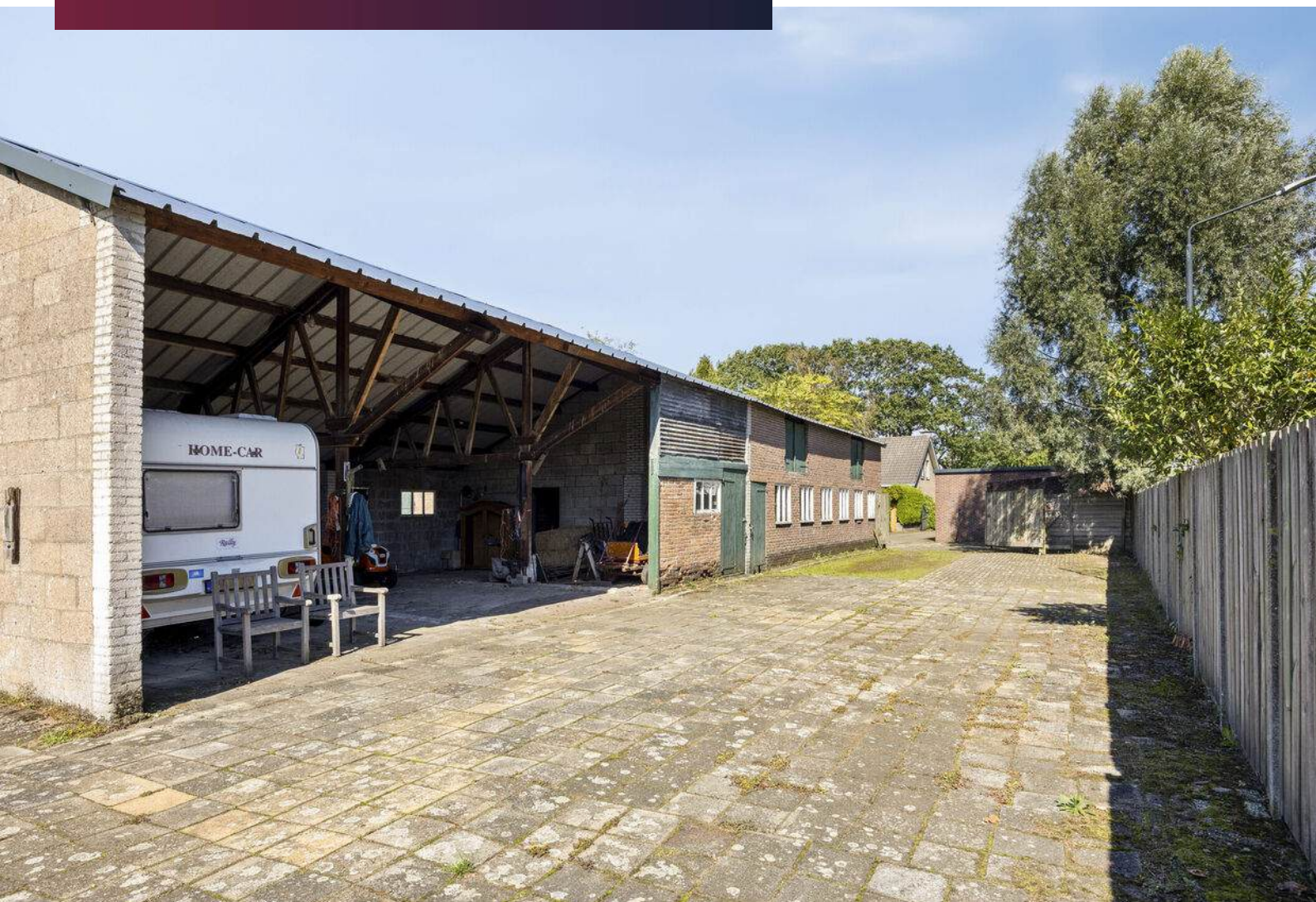
Op het perceel staat een vrijstaande (veld)schuur die gedeeltelijk in 1960 en gedeeltelijk in 1969 is gebouwd. Het gebouw is opgetrokken met gemetselde wanden en houten spanten en is voorzien van een dak met damwandprofielplaten. De vloer bestaat gedeeltelijk uit klinkers, beton en betontegels. De (veld)schuur is gedeeltelijk open front. De vrijstaande (veld)schuur is ingedeeld in een stalruimte en een veldschuur en heeft een oppervlakte van ca. $12,01 \times 8,06 + 12,47 \times 10,22 = 224$ m². Dankzij de omvang en indeling zijn er verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren, stallen van machines of voertuigen, opslagruimte of hobbyruimte.

Daarnaast zijn op het perceel een carport van circa 26 m² en een schuilhut van circa 30 m² aanwezig.





Vrijstaande (veld)schuur







Vrij uitzicht!



Buitengewoon
veel mogelijkheden





Weiland





Een thuis om verder vorm te geven

De woning beschikt over veel ruimte en een functionele basis, maar is op onderdelen toe aan verfrissing en modernisering. Daarmee ligt hier een mooie kans voor een koper die niet alleen een huis zoekt, maar vooral een plek die naar eigen smaak en woonwensen kan worden ingericht. De royale oppervlakte, de praktische indeling en het afzonderlijk te gebruiken woongedeelte bieden daarbij een uitstekend uitgangspunt.

Laat u verrassen door de ruimte en ontdek tijdens een bezichtiging hoeveel mogelijkheden hier samenkomen. Wij laten u deze veelzijdige woning en het royale perceel graag persoonlijk zien.





Veelzijdig wonen in De Moer

Wonen in De Moer betekent genieten van rust, ruimte en het Brabantse dorpsleven. Dit kleinschalige dorp binnen de gemeente Loon op Zand wordt omringd door een groen en landelijk landschap, terwijl plaatsen als Kaatsheuvel, Dongen en Tilburg goed bereikbaar zijn. Hier woont u rustig, maar zeker niet afgelegen. Ook voor liefhebbers van natuur en buitenactiviteiten is de ligging aantrekkelijk. Het nabijgelegen natuurgebied Huis ter Heide nodigt uit tot lange wandelingen door bossen, langs heidevelden en vennen.



Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in januari 2026 en betreft het merk Vaillant.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer en eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met gedeeltelijk HR beglazing en gedeeltelijk enkele beglazing.
- De woning heeft een energielabel C.
- De woning is voorzien van rolluiken aan de achterzijde.

Plattegrond



Begane grond

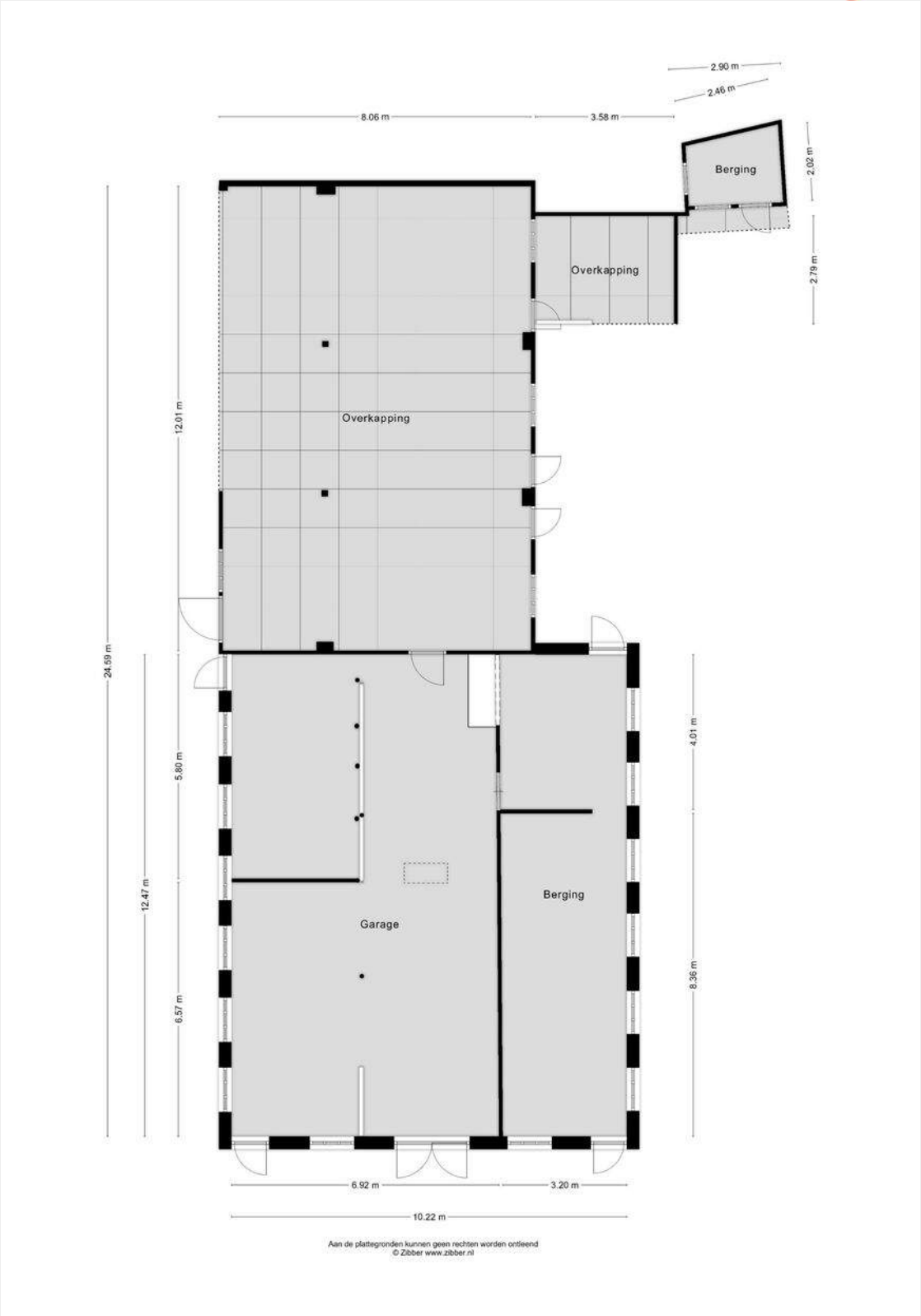
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

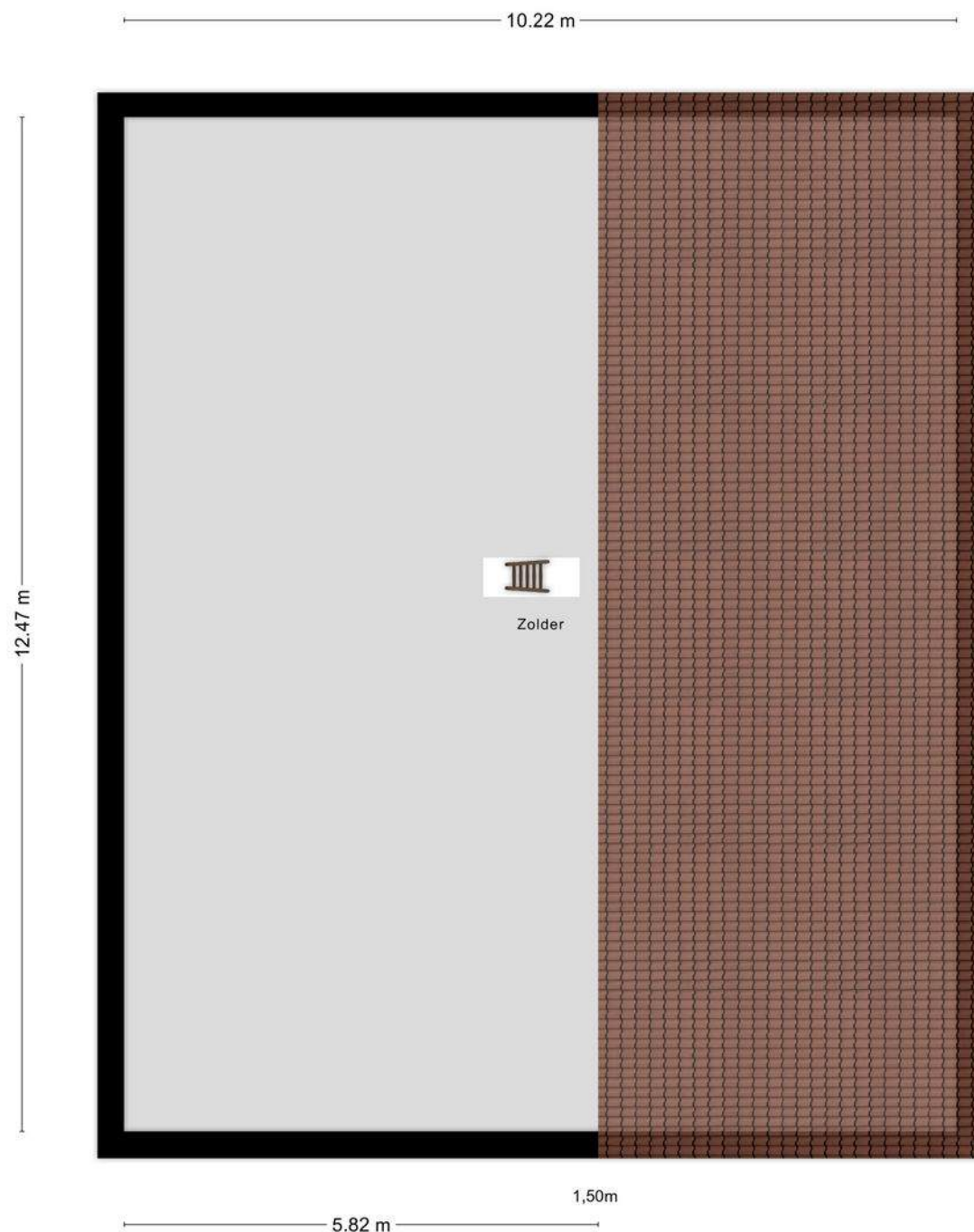
Eerste verdieping

Plattegrond



Schuur

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Schuur

Plattegrond



5.37 m



4.75 m

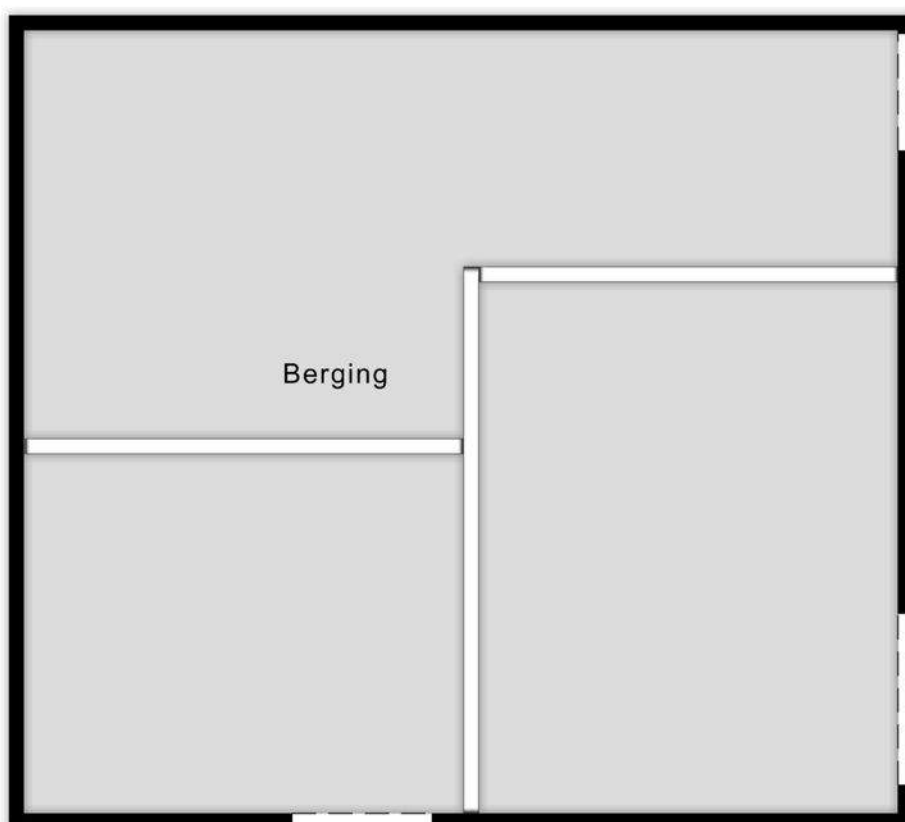
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Carport

Plattegrond



5.75 m

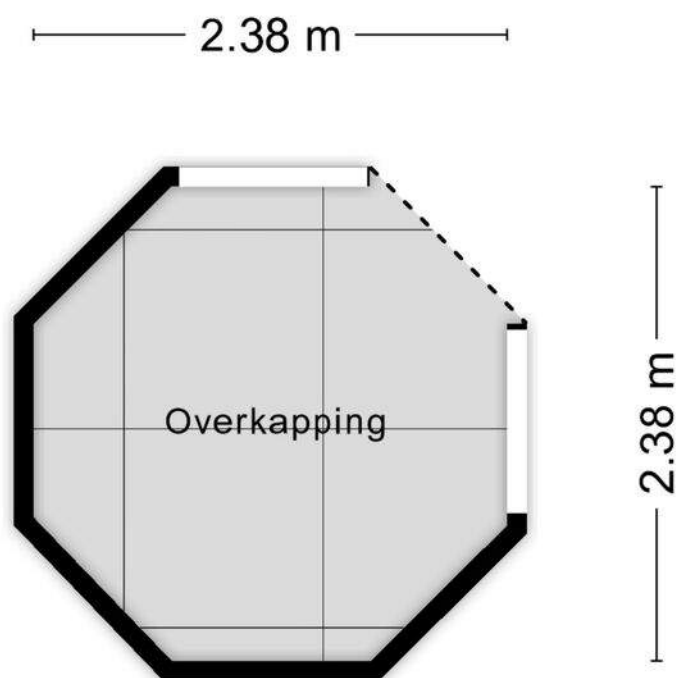


5.16 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Schuilhut

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart



Kadastrale gemeente

Loon op Zand

Sectie en perceel

Q 418, 416, 510 en 588

Oppervlakte

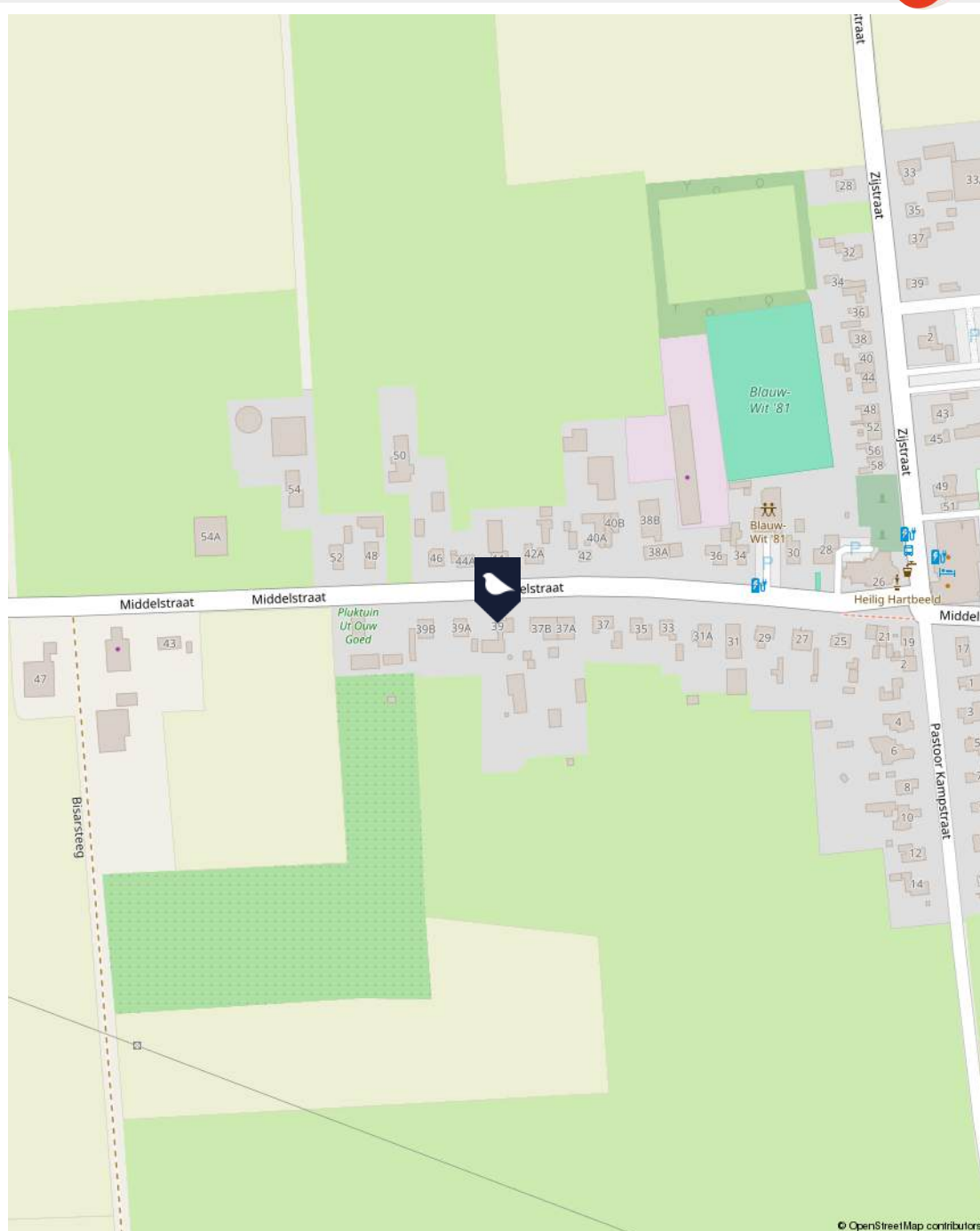
14.097 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Middelstraat 39

In de omgeving



• Locatie

Wonen in De Moer betekent genieten van rust, ruimte en het Brabantse dorpsleven. Dit kleinschalige dorp binnen de gemeente Loon op Zand wordt omringd door een groen en landelijk landschap, terwijl plaatsen als Kaatsheuvel, Dongen en Tilburg goed bereikbaar zijn. Hier woont u rustig, maar zeker niet afgelegen



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			

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!



Maarten van der Vleuten MRICS REV RT RVV RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 51 24 38 30

E m.vleuten@berkkerkhof.nl



Lieke de Mol

Adviseur wonen, agrarisch & landelijk vastgoed

T 0499 - 37 55 65

E l.demol@berkkerkhof.nl



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Middelstraat 39
Postcode/plaats	5176NH, De Moer
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	15-09-2026
Datum meetrapport	17-09-2026
Certificaatnummer	1681123

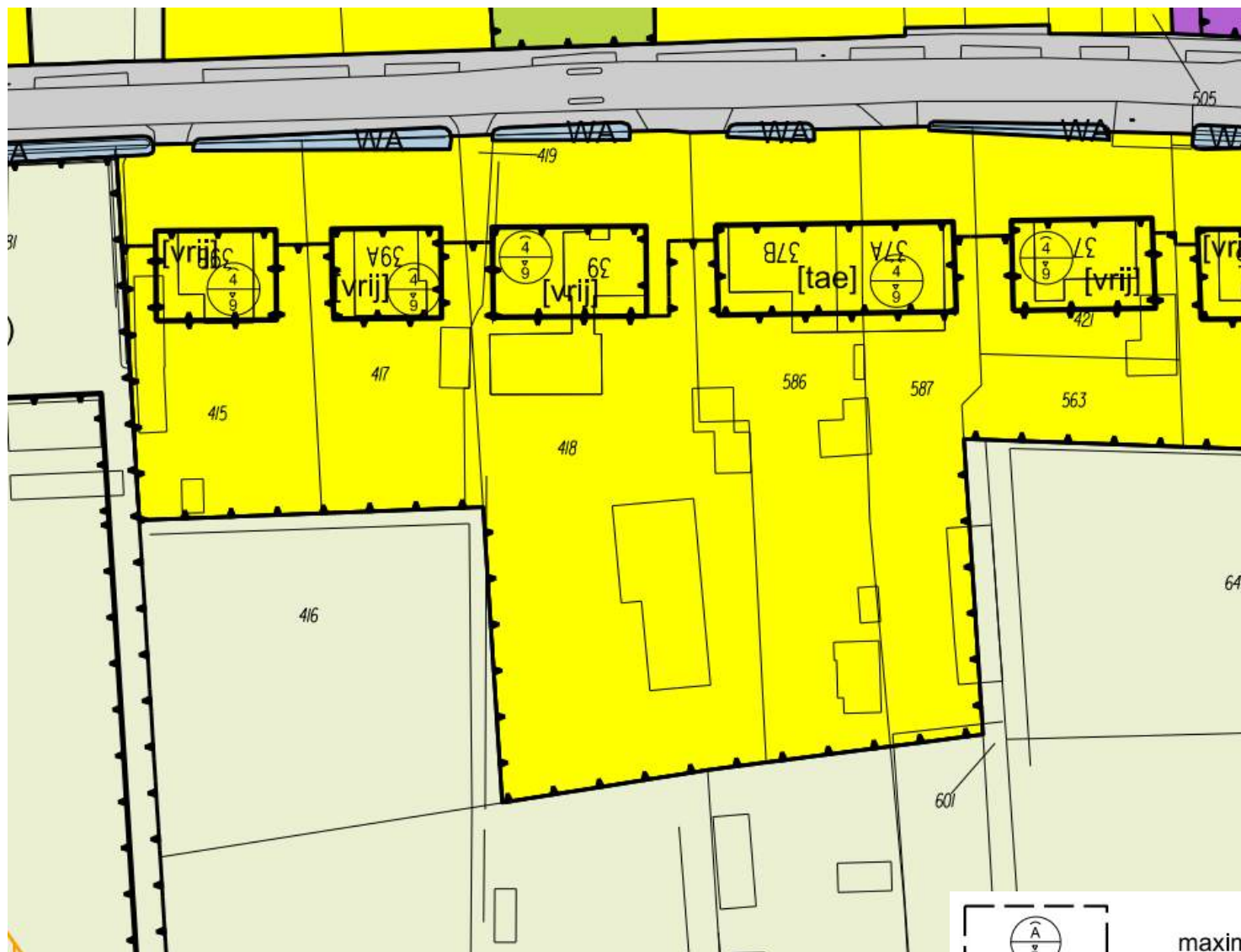
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	255,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,70	M ²
Externe bergruimte	131,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	324,70	M ²
Bruto inhoud woning	948,02	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

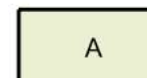
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



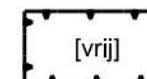
Bijlage: Omgevingsplan



Wonen



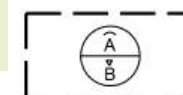
Agrarisch



vrijstaand



geluidzone - industrie



maximale goothoogte en maximale bouwhoogte



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.2 Bouwregels

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een tuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
- d. water- en retentievoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

3.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven;
- c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 60°;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- e. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 10 m;
- f. de dakhelling van bedrijfswoningen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 65°;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- h. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 m;
- i. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 m;
- j. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 4 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedraagt maximaal 75 m² per woning, mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50% is bebouwd;
- l. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 1 meter;
- m. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 75 m² per bedrijfswoning, mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50% is bebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de bedrijfswoning als woning niet zijnde een bedrijfswoning.

Artikel 15 Wonen

[15.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[15.2 Bouwregels](#)

[15.3 Afwijken van de bouwregels](#)

[15.4 Specifieke gebruiksregels](#)

[15.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. water- en retentievoorzieningen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene regels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht;
- b. hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden overeenkomstig de bouwwijze zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding:

aanduiding	bouwwijze
'aaneengebouwd'	aaneengebouwde woningen
'twee-aaneen'	twee-aaneen gebouwde woningen
'vrijstaand'	vrijstaande woningen

15.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven;
- c. hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°;
- d. de afstand van een vrijstaande woning of een blok met aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m, dan geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.

15.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
- c. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
- f. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
- g. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan niet meer dan 4 m overschrijden;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' mag:

1. voor bouwpercelen die niet groter zijn dan 750 m² niet meer bedragen dan 75 m²;
2. voor bouwpercelen die groter zijn dan 750 m² en niet groter zijn dan 1.000 m² niet meer bedragen dan 100 m²;
3. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 150 m²;
4. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 200 m²;

mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50% is bebouwd.

15.2.4 Buiten bouwvlak en aanduidingen

Buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduidingen 'bijgebouwen' mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m;
- b. de oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6 m²;
- c. de breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

15.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Levensloopbestendig bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het in het kader van mantelzorg realiseren van een afhankelijke woonruimte, bestaande uit een slaapkamer met natte cel op de begane grond (levensloopbestendig bouwen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond is, dat de toepassing van de onder 15.2 genoemde bouwmogelijkheden onvoldoende ruimte biedt om een extra slaapkamer en een natte cel op de begane grond te realiseren;
- b. het perceel wordt door maximaal één gezin bewoond;
- c. het oppervlak van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. het totaal van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- e. de bouw van de afhankelijke woonruimte mag niet tot gevolg hebben dat het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4 m;
- g. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige straatbeeld plaats;
- i. er ontstaat stedenbouwkundig en architectonisch een evenwichtig geheel met het op het perceel aanwezige hoofdgebouw en er wordt ook een evenwichtige afstemming gevonden ten opzichte van de zich op het perceel bevindende vrijstaande gebouwen;
- j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat met name de bezonning van belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

15.3.2 Hogere bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.3 onder e. en een grotere bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- b. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

- d. voor zover de bouwhoogte meer bedraagt dan 4,5 m, dient de afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrens ten minste even groot te zijn als de overschrijding van de bouwhoogte van 4,5 meter, vermeerderd met 1 meter.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Onder gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het betreft een aan-huis-gebonden beroep;
- b. gronden en bouwwerken voor detail- en andere handel, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg'; bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan.

15.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m².
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15.4, ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

15.5.2 Bewoning vrijstaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15.4 voor het bewonen van een vrijstaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een CIZ of GGD-verklaring of een verklaring van de behandelend arts;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen;
- e. de bewoning vindt plaats op een vloeroppervlakte van maximaal 85 m²;
- f. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verlenen van mantelzorg door (mantelzorgverlener) ten behoeve van (mantelzorgontvanger);
- g. binnen één maand na beëindiging van de zorgvraag dient het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg te worden beëindigd en dit dient schriftelijk gemeld te worden aan het bevoegd gezag;
- h. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient dit bijgebouw door het verwijderen van de essentiële woonvoorzieningen ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning;
- i. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van de afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient het bijgebouw weer overeenkomstig de bestemming te (kunnen) worden gebruikt.

15.5.3 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15.4.1 voor het vestigen van een Bed and Breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen mits de hoofdfunctie, te weten 'wonen' of 'agrarisch' gehandhaafd blijft;
- b. de initiatiefnemer van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- c. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- d. het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt;
- e. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitgesloten;
- f. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- g. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
- h. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
- i. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
- j. het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
- k. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van één week;
- l. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- m. de extra parkeerdruk die voortkomt uit het toegevoegde gebruik dient opgevangen te worden op eigen terrein. Dit mag er dus niet toe leiden dat de initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan parkeren. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan van het bovenstaande in sommige gevallen worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand;
- n. controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
- o. gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

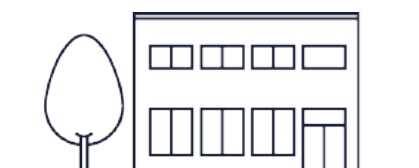


Vestiging Aarle-Rixtel

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