

TE KOOP

**Wijlseweg 11c 0 ong
5398 JB MAREN-KESSEL**

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Bouwkavel Wijlseweg 11C

Perceeloppervlakte:

2100 m²



Enkele bouwregels;

Maximale goothoogte: 3 meter

Maximale bouwhoogte: 8 meter

Maximale inhoud van de woning: 750 m³

Ligging

Aan rustig weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen



Omschrijving

Wijlseweg 11C, Maren-Kessel

Vrijstaand wonen op een royaal perceel van 2.100 m², midden in het Brabantse buitengebied!

Droomt u van een vrijstaande woning op een royaal perceel, omgeven door rust, ruimte en het karakteristieke Brabantse landschap? Aan de Wijlseweg 11c in Maren-Kessel krijgt u de bijzondere kans om die droom werkelijkheid te laten worden!

Op een prachtige landelijke locatie, aan de rand van het dorp Maren-Kessel, bieden wij deze bouwrijpe bouwka­vel van maar liefst 2.100 m² aan. Een uitstekende gelegenheid voor wie graag zijn eigen woning wil realiseren, met volop ruimte voor een fraaie tuin, een bijgebouw en het buitenleven.

De bouwka­vel maakt deel uit van een kleinschalige ontwikkeling van een karakteristiek boeren­erf. Hier komen traditionele landelijke architectuur en eigentijds woon­comfort op een aantrekkelijke manier samen. De nieuwe woning krijgt de uitstraling van een stijlvolle schuurwoning, passend bij de oorspronkelijke boerderij en het omliggende landschap.

Het perceel heeft een woonbestemming en biedt mogelijkheden voor de bouw van een vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken tot maximaal 1.000 m³. De ka­vel is bouwrijp en de nutsvoorzieningen zijn tot aan het perceel aangelegd. Daarmee ligt er een uitstekende basis voor de realisatie van uw nieuwe thuis.

Indeling en bouw­mogelijkheden

Omdat het een bouwka­vel betreft, kan de toekomstige woning binnen de geldende bouwregels en het beeldkwaliteitsplan naar eigen wensen worden ontworpen en ingedeeld.

Denk bijvoorbeeld aan een royale woonkamer met uitzicht op de tuin, een ruime woonkeuken, een werkkamer of slaapkamer met badkamer op de begane grond en meerdere slaapkamers op de verdieping.

Voor de nieuw te bouwen woning gelden onder meer de volgende uitgangspunten:

- Maximale inhoud van de woning: 750 m³.
- Maximale goothoogte: 3 meter.
- Maximale bouw­hoogte: 8 meter.
- Onder voorwaarden is een grotere inhoud tot maximaal 1.000 m³ mogelijk.
- Onder voorwaarden kan worden afgeweken naar een goothoogte van 5 meter en een bouw­hoogte van 10 meter.
- De woning dient binnen het daarvoor aangewezen bouw­vlak te worden gerealiseerd.

Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan gaat uit van een schuurwoning met een herkenbare, langgerekte bouwvorm en een karakteristieke zadeldakconstructie. Warme, natuurlijke materialen en een ingetogen architectuur vormen daarbij het uitgangspunt.

Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke combinatie van de sfeer van een traditioneel Brabants boerenerf en het comfort van een volledig nieuwe woning.

Bijgebouwen

Naast de woning bestaat de mogelijkheid om een vrijstaand bijgebouw te realiseren, bijvoorbeeld voor het stallen van auto's, het opbergen van tuingeredschap of het creëren van een hobby- of werkruimte.

Volgens de algemene bouwregels geldt voor vrijstaande bijgebouwen een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m², met een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter.

Op eigen terrein is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren. In de landschappelijke inrichting zijn minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Tuin

Met een perceeloppervlakte van maar liefst 2.100 m² is ruimte hier werkelijk een luxe!

De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor de aanleg van een prachtige tuin, geheel afgestemd op uw persoonlijke wensen. Een groot terras, een uitgestrekt gazon, een boomgaard, een moestuin of verschillende sfeervolle zitplekken: het behoort allemaal tot de mogelijkheden.

De ligging in het karakteristieke oeverwallenlandschap vormt een prachtig decor. Hagen, bomen en groene erfafscheidingen dragen bij aan de landelijke uitstraling en zorgen voor een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap.

Hier geniet u straks van het buitenleven, met alle ruimte voor ontspanning, privacy en tuinliefhebberij.

Energie en duurzaamheid

Een belangrijk voordeel van zelf bouwen is dat u uw nieuwe woning volledig kunt afstemmen op de hedendaagse eisen op het gebied van energiezuinigheid, duurzaamheid en wooncomfort.

Denk aan een uitstekende isolatie, een warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en energiezuinige installaties.

De nieuw te bouwen woning dient te voldoen aan de op het moment van vergunningverlening geldende bouw- en energieprestatie-eisen.

Ook de waterhuishouding maakt deel uit van de landschappelijke inrichting. Het hemelwater van daken en verhardingen wordt opgevangen en geïnfiltreerd via greppels aan de randen van de bouwkegel.

Bijzonderheden

- Bouwrijpe bouwka­vel met een oppervlakte van 2.100 m².
- Mogelijkheid tot het realiseren van één vrijstaande woning.
- Maximale woninginhoud van 750 m³, met een afwij­kings­mogelijkheid tot 1.000 m³.
- Bouw­mogelijkheden voor een vrijstaand bijge­bouw.
- Nuts­voorzieningen liggen tot aan de perceelgrens.
- De kavel maakt deel uit van een kleinschalige ontwikkeling van een karakteristiek boerenerf.
- Voor de archi­te­ctuur en landschap­pe­lijke in­rich­ting geldt een beeld­kwaliteitsplan.
- Aan-huis-ge­bon­den activi­teiten zijn binnen de plan­regels mo­ge­lijk, tot een be­drijfsvloer­oppervlakte van 35 m².
- Ook een kleinschalige bed & breakfast met maximaal twee slaapkamers voor vier personen is volgens de bestemmingsregels toegestaan.
- Voor de bouw van de woning is een om­ge­vings­ver­gunning vereist.

Mandelige toegang en gezamenlijk beheer

De bouw­ka­vel wordt ontsloten via een ge­za­men­lijk toegangs­ter­rein vanaf de Wijl­se­weg. Bij de aan­koop van de bouw­ka­vel wordt tevens een aan­deel in de ei­gen­dom van dit man­de­lige ter­rein overgedragen. Man­de­ligheid houdt in dat het ter­rein ge­za­men­lijk ei­gen­dom is van de be­trok­ken per­ce­le­eigenaren en be­stemd is voor ge­meens­chap­pe­lijk ge­bruik, in dit ge­val als toegang en ontsluiting van de aan­gren­zende per­celen. De ge­za­men­lijke eigenaren zijn ver­ant­woor­de­lijk voor het be­heer en on­der­houd van dit ter­rein. Be­slis­sin­gen over het ge­bruik, on­der­houd en eventuele ver­be­te­rin­gen worden in on­der­ling over­leg ge­no­men. De kosten worden ge­za­men­lijk ge­dra­gen vol­gens de af­spraken die hierover in de notariële akte zijn of worden vast­ge­legd.

Locatie en omgeving

Maren-Kessel is een ge­moedelijk Bra­ban­ts dorp in de ge­meente Oss, prachtig ge­legen in het lan­de­lijke Maas­ge­bied. De om­ge­ving ken­merkt zich door een af­wisselend lan­dschap van weilanden, akkers, boom­gaarden en karakteristieke boerderijen.

De nabijheid van de Maas maakt deze locatie extra aantrekkelijk. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor mooie wandelingen en fietstochten over landelijke wegen en langs de rivier. In de omliggende dorpen zijn verschillende dagelijkse voorzieningen aanwezig. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen, horeca, sportvoorzieningen en overige faciliteiten kunt u terecht in onder andere Lith, Oss en 's-Hertogenbosch.

Ook de bereikbaarheid is aantrekkelijk. Via de regionale wegen zijn Oss en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar, evenals de aansluitingen op het landelijke wegennet.

Unieke kenmerken

Wat deze bouwkvael bijzonder maakt, is de combinatie van een royaal perceel, de landelijke ligging en de mogelijkheid om een volledig nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

De ontwikkeling van het oorspronkelijke boerenerf geeft de locatie bovendien een eigen identiteit. De architectuur van de nieuwe woningen sluit aan bij het traditionele agrarische karakter, waardoor een sfeervol en samenhangend geheel ontstaat.

De royale perceeloppervlakte biedt daarnaast volop mogelijkheden om wonen en buitenleven op een bijzondere manier met elkaar te combineren.

Of u nu droomt van een stijlvolle landelijke woning, een moderne schuurwoning met grote glaspartijen of een levensloopbestendig woonhuis: deze locatie biedt een prachtig uitgangspunt.

Een bijzondere kans voor wie landelijk, royaal en vrijstaand wil wonen!

Wij nodigen u van harte uit om deze prachtige bouwlocatie zelf te komen bekijken en de rust, ruimte en mogelijkheden ter plaatse te ervaren. Neem contact met ons op voor meer informatie over de bouwkvael, het bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden.

Wij laten u graag zien waarom de Wijlseweg 11c in Maren-Kessel een prachtige plek is om uw woondromen werkelijkheid te laten worden!















Kadastrale kaart

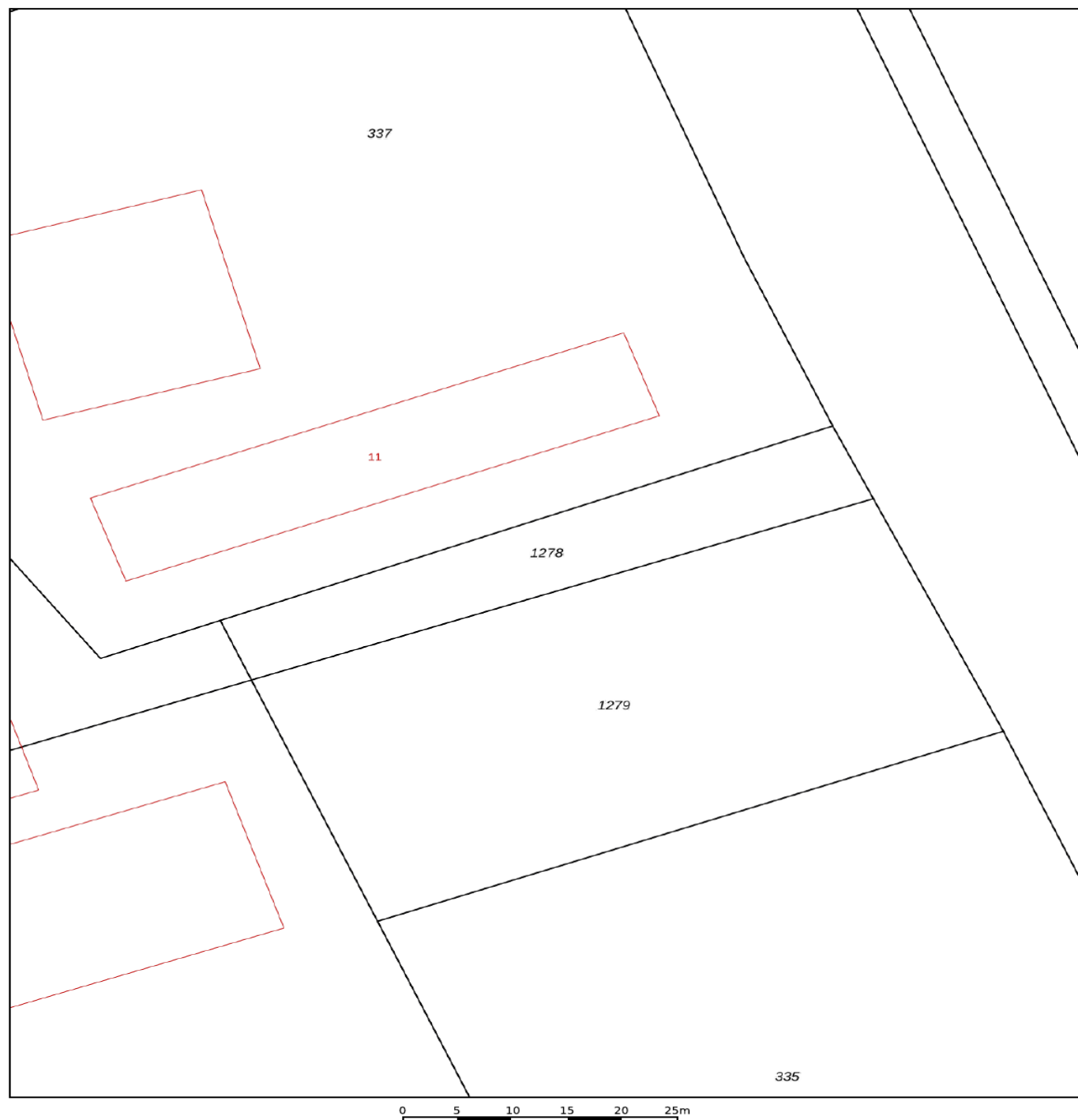


Kadastrale kaart

Kavel Lith - F - 1276 (mandelig)

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop BP



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Lith	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1278	
—	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		



Wijlseweg 11c Maren-Kessel (perceel en man

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 31-8-2026

Schaal: 1: 816



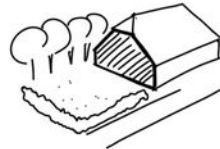
Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



5 OPENBAAR - PRIVÉ

INSPIRATIE



A. HOOFDGEBOUW

Voor een naadloze overgang van openbaar naar privé is het wenselijk om aan te sluiten bij de rest van de omgeving. Een korte studie wijst uit dat veel hoofdgebouwen een open voorkant hebben. Erfafscheidingen worden niet of nauwelijks toegepast, waardoor het zicht op het hoofdgebouw wordt benadrukt.

De overgang van openbaar naar privé wordt daarom gerealiseerd door middel van een kleine voortuin, een langere (eigen) oprit en een lage erfafscheiding.

A. SCHUURWONINGEN (1)

Voor de schuurwoning zou de optimale situatie zijn dat de woningen direct gekoppeld worden aan de openbare ruimte. Gezien de aard van de woningen kunnen we ons echter voorstellen dat dit vanuit de gebruiker niet wenselijk is. Om deze reden is ervoor gekozen om de overgang tussen openbaar en privé op een andere manier te organiseren, waarbij de woningen wel over een eigen ruimte kunnen beschikken in de vorm van een voortuintje, maar de integratie met het openbaar gebied wel wordt gezocht.

1. Om de woningen op een passende wijze te voorzien van een eigen voortuin, moet de aansluiting tussen openbaar en privé goed georganiseerd worden. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

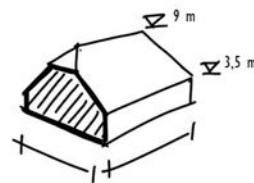
- Qua verharding wordt aangesloten bij de verharding op het binnenstein om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen.
- De tuinen aan de voorzijde worden voorzien van lage beplanting, waardoor het zicht op de achtergelegen schuurwoning behouden blijft.
- Niet noodzakelijk, maar wel wenselijk is om contrast qua vorm en uitstraling op te zoeken tussen tuin en gebouw enerzijds, en tuin en openbare ruimte anderzijds. Organische vormen en een wildere natuurlijke inrichting van de tuin zijn goed voorstelbaar.

2. Naast de bovenstaande is het ook goed voorstelbaar om de overgang tussen openbare ruimte en privégeeltes geleidelijker te maken door aan de voorzijde beide werelden samen te brengen. Dit kan door middel van inhammen of een kleine voorruimte. Door op deze manier om te gaan met de ruimte ontstaat er een privégeeltes bij de woning dat ondergeschikt is aan het hoofdvolume van de schuurwoning en tegelijkertijd aanvoelt als openbaar.



© 2021 Prince Bernhard Begeleiding B.V., KVK: 42418274

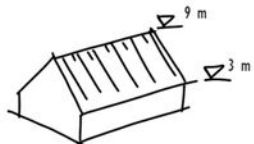
5 MASSA & VOLUME



A. HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw van de boerderij met een zadeldak en wolvenind is een van de kenmerkende gebouwen van het terrein. De massa en het volume zullen dan ook behouden blijven. Dit betekent het volgende:

- Het hoofdgebouw van de boerderij heeft een imposante en robuuste uitstraling. Het is opgetrokken uit stevige materialen zoals baksteen en vormt daarmee een statig en ruim gebouw.
- Het hoofdgebouw van de boerderij wordt voorzien van een zadeldak en wolvenind.
- Rechthoekige grondvorm als basis.
- De maximale nokhoogte is 9 meter.
- De maximale goothoogte is 3,5 meter.
- De kapveel is georiënteerd op de straat, waarbij de kapveel tegengesteld in de lengterichting is georiënteerd.
- De hellingshoek van het dak bedraagt minimaal 30 graden.



A. SCHUURWONINGEN

De schuurwoningen op het boerenhof staan duidelijk in de schaduw van het hoofdgebouw en zijn nooit hoger dan het hoofdgebouw. Ze maken onmiskenbaar deel uit van het boerenhof vanwege hun kapveel en langere bouwstijl. Wat betreft massa en volume betekent dit het volgende:

- De schuurwoningen zijn in termen van massa en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze hebben het karakter van grote schuren en mogen daarmee minder robuustheid uitstralen.
- De schuurwoningen worden voorzien van een zadeldak waarbij gestreefd wordt naar eenheid en eenvoud in de vormgeving en de omvang.
- Rechthoekige grondvorm is de basis.
- De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- De maximale goothoogte is 3 meter.
- De oriëntatie van de bebouwing is vrij, zolang deze zich achter het hoofdgebouw bevindt en de kapveel de lengte richting volgt.
- De hellingshoek van het dak bedraagt minimaal 30 graden.

Omgevings-/bestemmingsplan

5 ARCHITECTUUR



A. HOOFDGEBOUW

De voormalige boerderij vormt het hoofdgebouw van het erf. Het gebouw met zadeldak en wolvenend is een prachtig voorbeeld van hoe traditionele landelijke architectuur, met een sterke en duurzame uitstraling, zich naadloos in het landelijke landschap voegt. Dit principe wordt te allen tijde gehandhaafd even als de bestaande uitstraling. Wat betreft architectuur en uitstraling betekent dit:

- Witte gevel.
- Rode dakgannen.
- Zadeldak met wolvenend.
- Openingen voor ramen, deuren, enzovoort, worden voornamelijk geplaatst in de kuppel of in begangrond van het gebouw.
- Sober van uitstraling, met uitzondering van de kuppel, daar zijn verbijzonderingen voorstelbaar.



A. SCHUURWONINGEN

De schuurwoningen vormen, in relatie tot de principes van het boerenhof, de schuren die bij de boerderij horen, ofwel het hoofdgebouw. De gebouwen staan op gepaste afstand van het hoofdgebouw en zijn qua massa en volume ondergeschikt. Afwijken wat betreft kleur en uitstraling is om deze reden geen probleem, zolang het hoofdidee van een schuur intact blijft. Wat betreft architectuur betekent dit het volgende:

- Het gebruik van materiaal is in principe vrij, zolang deze complementair zijn aan het hoofdgebouw.
- Schuurwoningen worden voorzien van een zadeldak, waarbij een kloofke kap wordt nagestreefd.
- Het basement van de schuurwoning is duidelijk zichtbaar, waarbij het onderscheid tussen kap en de begangrond wordt benadrukt.
- Openingen voor ramen en deuren worden zoveel mogelijk aan de achterzijde van de woning geplaatst.
- De voorkant van de woningen krijgt een sobere en gesloten uitstraling.



5 MATERIAAL

STUC-/KEIMWERK (OF WITTE BAKSTEEN)

In de huidige situatie heeft het hoofdgebouw een witte gevel. Dit zal ook het uitgangspunt zijn voor mogelijke ontwikkelingen op de locatie van het hoofdgebouw. Wit vormt de basiskleur voor het hoofdgebouw. Voor de schuurwoningen kan deze kleur als bijzonder accent worden toegepast. Op deze manier wordt er aansluiting gezocht, terwijl het hoofdgebouw altijd als zodanig herkenbaar blijft.

RODE PANNEN

In de huidige situatie heeft het hoofdgebouw een rode pannen. Dit zal ook het uitgangspunt zijn voor mogelijke ontwikkelingen op de locatie van het hoofdgebouw. Rood vormt daarmee een afwijkende kleur t.o.v. de overige woningen.

ZWARTE PANNEN

De nieuwe schuurwoningen worden voorzien van een zwarte dakpan. Op deze manier ontstaat een duidelijke samenhang tussen de schuurwoningen (en kan afgeveken worden qua gevelbekleding) en ontstaat tegelijkertijd een duidelijk verschil met het hoofdgebouw.

WARM TINTEN EN KLEUREN

Baksteen vormt het vertrekpunt voor de nieuw te bouwen schuurwoningen. Deze keuze is ingegeven om aan te sluiten bij het lokale karakter, mede vanwege de voormalige baksteenfabrieken langs de Rijn, evenals het toegepaste materiaal bij bestaande boerderijen.

Hoewel de exacte tint rood/oranje niet vaststaat, dient deze kleurindicatie om aan te geven dat het materiaal een warme kleur heeft. Dit wordt bewust gedaan om opnieuw contrast te creëren met het hoofdgebouw.

WARM HOUT

Een materiaal dat goed aansluit bij de witte gevel van het hoofdgebouw en tevens zorgt voor een natuurlijke uitstraling is hout. Daarom is het goed voorstelbaar om hout te gebruiken, zowel als hoofd materiaal als voor bijzondere accenten. Als hiervoor wordt gekozen, is het wel van belang dat het hout een warme uitstraling heeft. De houtsoorten en de warme bruine tinten dragen namelijk bij aan een welkome en aangename sfeer op het binnenterrein.

VERBIJZONDERINGEN/ACCENTEN

Verfraaiingen in de gevel en accenten op specifieke plekken, kunnen afwijken van het hoofd materiaal. Het is voorstelbaar (mits goed ontworpen) dat hierbij moderne en strakke materialen worden gekozen, die contrasteren met de warme uitstraling.

<p>Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten</p>	<p>gesteld;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de opslag mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de lokale verkeersdruk; - bedrijfsmatige activiteiten verband houdend met de opslag zijn niet toegestaan; - buitenopslag is niet toegestaan; - het gebouw waar de opslag plaatsvindt, dient landschappelijk te worden ingepast; - er zijn geen milieuhygiënische bezwaren - de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd; - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m²; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving; - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte; - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van 3 Bedrijvenlijst; - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben; - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' - de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd; - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m²; - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een
<p>Het toestaan van groepsmatige activiteiten</p>	

<p>Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit</p>	<p>onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;</p> <ul style="list-style-type: none"> - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte; - de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse; - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering; - er worden niet meer dan 8 personen in één woning gehuisvest; - er is maximaal één slaapplek per persoon aanwezig; - de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoverlappende per persoon aanwezig is; - er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen; - de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast
<p>De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande woning</p>	



Bestemmingsplan: "Wijlseweg 11-11a Maren-Kessel - 2023"
 Vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking: 23 mei 2024.
 Bestemming: "wonen".



Bouwkavels Wijlseweg 11b en 11c te Maren-Kessel.
 Groot: circa 1.500 m2, nog in te meten door het kadaster.
 De rode lijnen geven de bestaande en grotendeels te slopen bebouwing aan.
 Grijs is de toegangspad (mandelig terrein) vanaf de Wijlseweg.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. Activiteiten, genoemd in [bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten](#) met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. Een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- d. Ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

Met bijbehorende voorzieningen.

4.1.2 Detaillering

In het doel 'Wonen':

- e. Is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 8 personen toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- f. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 4.1;
- g. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak niet meer dan één;
- h. Als er een bouwvlak is aangegeven, mogen woning uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel;
- i. Algehele herbouw van de woning mag, eventueel in afwijking van het bepaalde in artikel 7.4, uitsluitend plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak;
- j. Voor de voorgevel van de woning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons of luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel;
- k. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met dien verstande dat bij hoekwoningen het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens moet worden geplaatst en dat bij tussenwoningen het hoofdgebouw aan beide zijden in de zijdelingse perceelgrens moet worden geplaatst.
- l. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.
- m. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - oeverwal' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen	3	5	100	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de woning: 0 -achter de voorgevel van de woning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten voor paardenbakken: 4 -overige: 3	-	-

i. In afwijking op het bepaalde onder h:

1. Is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 29' één vrijstaand bijgebouw toegestaan met een maximaal oppervlakte van 290 m².

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het bouwen van woningen, zoals bedoeld in artikel 4.2 is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in [bijlage 2 'Beeldkwaliteitsplan'](#).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct omwonende kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- j. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning, onder de volgende voorwaarden:
 1. De inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³;
 2. De woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
 3. Artikel 6 is van toepassing.
- k. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor een afwijkende goothoogte van de woning tot 5 m en een afwijkende bouwhoogte van de woning tot 10 m;
- l. Het bepaalde in artikel 4.2 onder d, voor het algeheel herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
 1. De herbouw plaats vindt binnen hetzelfde bestemmingvlak;
 2. De herbouw vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt een verbeterde situering tot gevolg heeft;
 3. De belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;

- 4. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
- 5. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- m. Het bepaalde in artikel 4.2 onder f, voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceetsgrens, als de belangen van derden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
- n. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor het bouwen van mobiele vakantieplaatsen waarvoor op grond van artikel 3.4 wordt of is afgeweken van de gebruiksregels;
- o. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor het bouwen van windmolens tot een maximale hoogte (inclusief wieken) van 12 m;
- p. Het bepaalde in artikel 4.2 onder ha, voor het bouwen van oeverwaaierwoningen met een maximale hoogte van 8 m;

4.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 4.3.1 is uitsluitend toegestaan mits:

- q. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. De ruimtelijke kwaliteit;
 - 2. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 3. Het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 4. De landschappelijke en natuurwaarden;
 - 5. De verkeersveiligheid;
 - 6. De woonsituatie.
- r. De noodzaak hiervan is aangetoond voorzover het gaat om de afwijkingen ingevolge artikel 4.3.1 onder c.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 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:

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

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

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning	<ul style="list-style-type: none"> - het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg; - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn; - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden; - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m²; - het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw
Bedrijfsmatige opslag	<ul style="list-style-type: none"> - uitsluitend statische opslag/opslag van caravans is toegestaan; - afwijking wordt uitsluitend verleend voor gebouwen voor opslagdoeleinden tot een maximum van 500 m²; - alle gebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van de woning met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, 100 m² vrijstaande bijgebouwen, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en maximaal 500 m² bebouwing voor de opslagfunctie; - de opslag dient te voldoen aan de eisen die daaraan uit hoofde van de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid worden

[illegible]

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

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 in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca. 30 professionele medewerkers, verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving, waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme, leveren de beste ingrediënten, om onze opdrachtgevers goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende relatie met onze opdrachtgevers, die wij in elke fase van de vastgoedcyclus en/of in elke fase van hun leven of onderneming van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

