



## TE KOOP

**Statenweg 22**  
**5428 GG Venhorst**

Woning van ca. 164 m<sup>2</sup> met ca.  
165 m<sup>2</sup> loods en mogelijkheid  
voor ca. 400 m<sup>2</sup> bouwloods.

### Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](http://Bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**





# Kenmerken

**Soort object:**

Bedrijfswoning met bedrijfsruimte

**Woonoppervlakte:**

ca. 164 m<sup>2</sup>

**Bedrijfsoppervlakte:**

ca. 165 m<sup>2</sup>, met mogelijkheid tot bouwen extra loods van maximaal 400 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs:**

€ 800.000,-

**Perceeloppervlakte:**

ca. 2.594 m<sup>2</sup>

**Energie label:**

A

# Omschrijving

## Object

Op een royaal perceel van in totaal ca. 2.594 m<sup>2</sup> vindt u deze prachtige bedrijfswoning met een woonoppervlakte van ca. 164,5 m<sup>2</sup>. De woning biedt comfortabel en ruim wonen, terwijl de separate bedrijfshal van ca. 160 m<sup>2</sup> uitstekende mogelijkheden biedt voor diverse bedrijfsactiviteiten. Het perceel biedt daarnaast ruimte om een extra bedrijfshal van maar liefst ca. 400 m<sup>2</sup> te realiseren waarvan de goot- en bouwhoogte van het gebouwde ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter mag bedragen. Voor deze uitbreiding geldt een anterieure overeenkomst, waarin is bepaald dat het terrein subtiel moet worden aangeplant. Dit biedt u de kans om het geheel netjes en representatief te maken, zonder in te leveren op praktisch gebruik. Met deze combinatie van een royale woning, een ruime bedrijfshal en volop uitbreidingsmogelijkheden biedt dit perceel een ideale plek voor wonen én ondernemen!

## Omgeving

De omgeving van Statenweg 22 in Venhorst biedt een ideale combinatie van rust, natuur en gemak. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, omringd door weilanden en bosrijke gebieden, is het een perfecte plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven. Het dorp Venhorst zelf heeft een warme, gemeenschappelijke sfeer en biedt basisvoorzieningen zoals een dorpswinkel, een basisschool en sportfaciliteiten. Voor uitgebreidere voorzieningen liggen grotere plaatsen zoals Boekel en Gemert op korte rijafstand. Deze groene en landelijke omgeving biedt niet alleen ontspanning, maar ook een uitstekende balans tussen privacy en verbinding met de regio.

## Bereikbaarheid

De bedrijfswoning is goed bereikbaar dankzij de gunstige ligging in een landelijke omgeving met prima verbindingen naar omliggende dorpen en steden. De locatie is eenvoudig te bereiken via de nabijgelegen N277, een belangrijke verbindingsweg in de regio. Daarnaast zorgen lokale wegen voor een vlotte toegang, ook voor fietsers en wandelaars. Openbaar vervoer is beperkt beschikbaar, maar met de auto zijn voorzieningen zoals winkels en scholen binnen enkele minuten bereikbaar. De rustige ligging maakt het een aantrekkelijke plek voor wie rust en ruimte zoekt, terwijl de bereikbaarheid naar omliggende gebieden behouden blijft.

## Plaatselijk bekend

Statenweg 22  
5428 GG Venhorst

## Indeling object

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning betreedt u de hal, vanwaar u toegang heeft tot diverse ruimtes. Links vindt u de berging, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich in de hal een separaat toilet. Rechtdoor leidt de hal naar de ruime woonkamer, die dankzij de vele raampartijen en een grote schuifdeur naar buiten wordt overspoeld met daglicht. Een sfeervolle gasgaard vormt het centrale element van deze uitnodigende leefruimte. Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken, die is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een vaatwasser, een magnetron/ovencombinatie en een gasfornuis. Voor extra opslag is er een praktische, ruime kelderkast aanwezig.

# Omschrijving

Eerste verdieping:

De trap in de hal leidt naar de eerste verdieping, waar zich vijf royale slaapkamers bevinden. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een dubbele wastafel. Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte. Een vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder, die extra opbergruimte biedt. De tuin, bereikbaar via de schuifdeuren in de woonkamer, loopt door naar de loopdeur van de bedrijfshal. Deze hal van ca. 165 m<sup>2</sup> is voorzien van een loopdeur, drie overheaddeuren, verlichting en meerdere ramen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Aan de achterzijde van het perceel, op een terrein van ca. 1.280 m<sup>2</sup>, is ruimte gereserveerd voor de bouw van een extra hal van ca. 400 m<sup>2</sup>. Met deze unieke combinatie van royale woonruimte, een functionele bedrijfshal en uitbreidingsmogelijkheden biedt deze locatie alles wat u nodig heeft voor wonen en werken op één plek!

## **Vraagprijs**

€ 800.000,- kosten koper

## **Aanvaarding**

In overleg.







































































# Plattegrond

## Begane grond



Deze plattegronden zijn een conceptueel voorbeeld en dienen slechts als indicatie van de indeling.



# Plattegrond

## Eerste verdieping

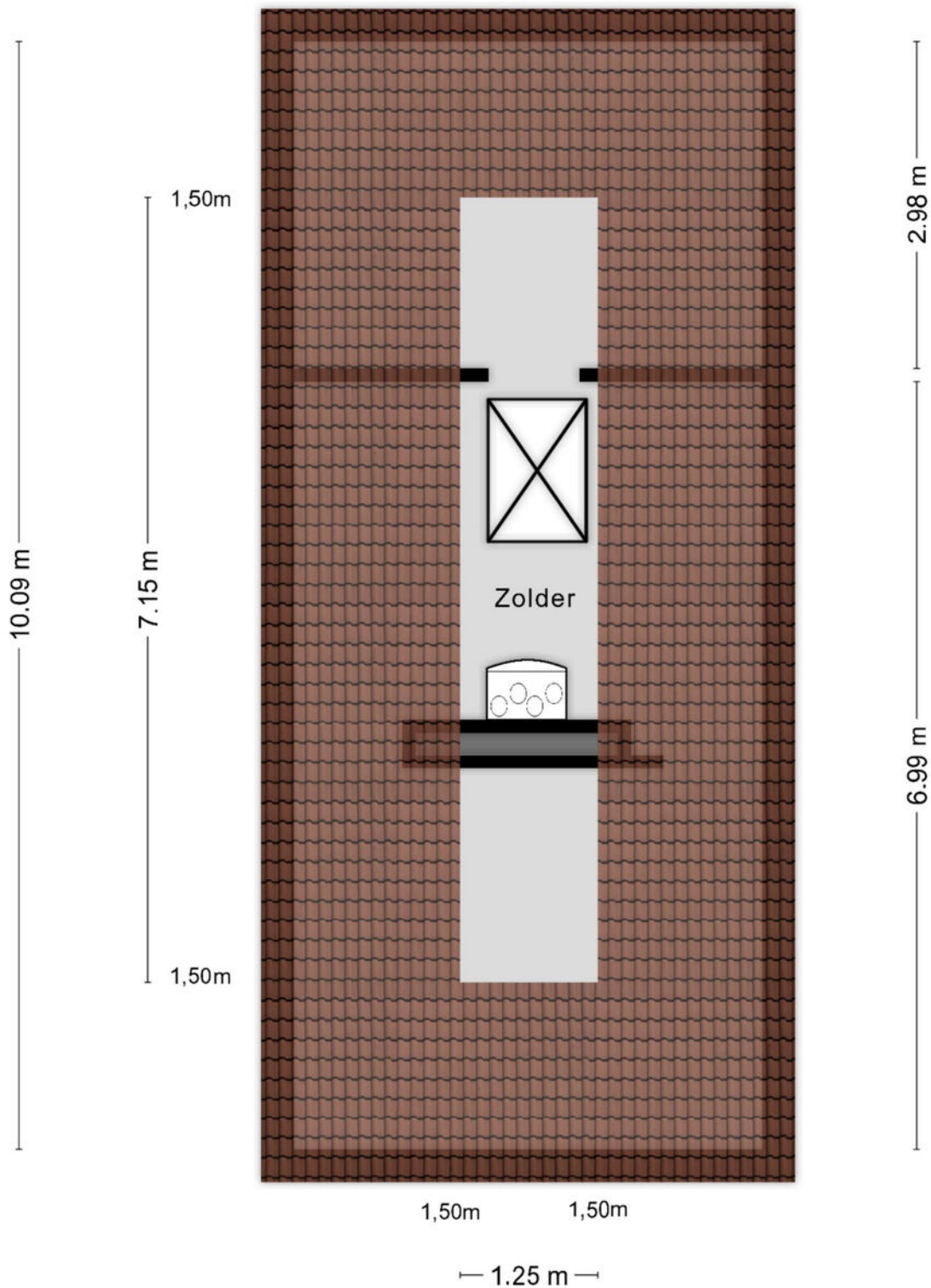


Deze plattegronden zijn aangepast voor indicatieve doeleinden



# Plattegrond

## Zolder

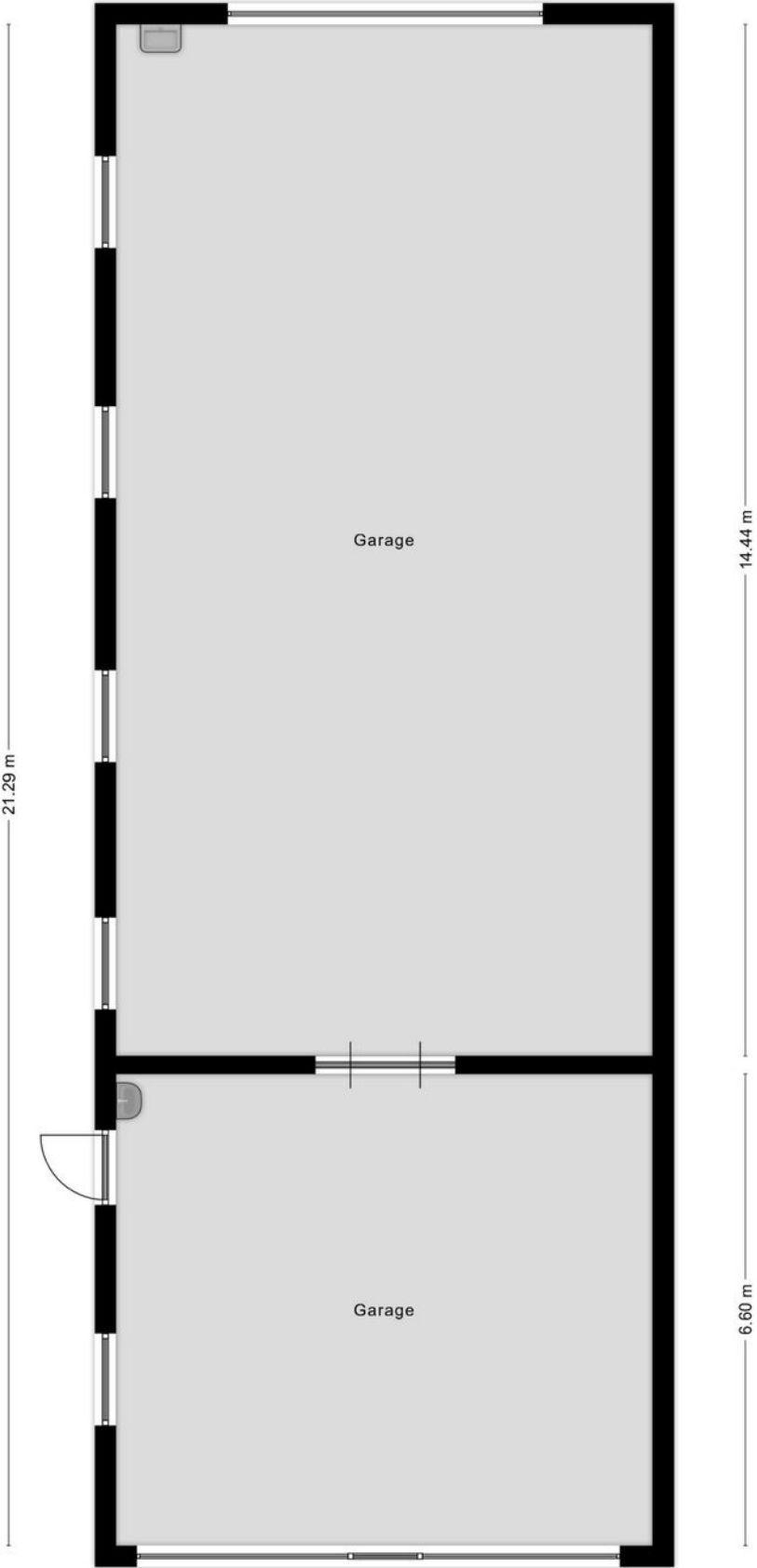


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.**



# Plattegrond

## Bedrijfsruimte





# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boekel

Sectie D

Perceel 3542

kadaster





# Omgevings-/bestemmingsplan

The screenshot displays the Omgevingsloket interface for 'Omgevingsplan: Veegplan 9B'. The map shows a selected location at 'Statenweg 22, 5428GG Venhorst' with a legend indicating the 'Gekozen locatie' (selected location) and 'Plankaart' (plankart). The right-hand panel lists the 'Bestemmingsvlakken (10+)' (zoning zones) for this plan, including:

- Nadere regels voor alle archeologische waarden >
- Innovatieregeling >
- Bedrijf - Agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf >**
- Herziening Veegplan 9B >
- Bedrijf - Nevenactiviteit bij bedrijf agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf >**
- Bomen en houtopstanden >
- Agrarisch landschap >
- Verklarende regels >
- Open gebied >
- Gebruik - Voorwaardelijke bepaling 4 >

The bottom of the screenshot features a dark banner with the text: **Bedrijf - Nevenactiviteit bij bedrijf agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf**

This screenshot is identical to the one above, showing the same interface for 'Omgevingsplan: Veegplan 9B'. The 'Bestemmingsvlakken (10+)' list is the same, but the selected zoning zone is:

- Bedrijf - Agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf >**
- Bedrijf - Nevenactiviteit bij bedrijf agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf >

The bottom of the screenshot features a dark banner with the text: **Bedrijf - Agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf**



# Omgevings-/bestemmingsplan

27-11-2024, 16:36

Omgevingsplan: Veegplan 9B

## 1.2.7 Statenweg 22-24

### Huidige situatie

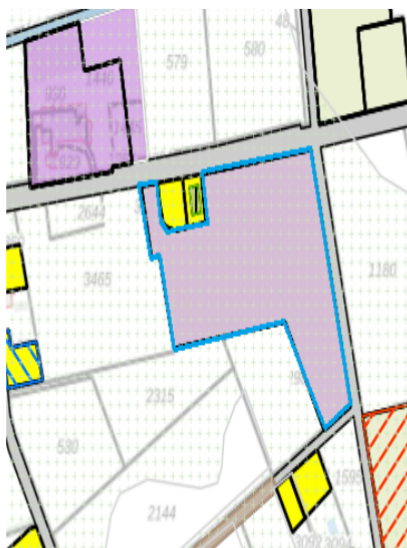
Op dit moment is de locatie specifiek bestemd tot varkenstransportbedrijf. Alle bebouwing op het terrein is ten behoeve van deze functie. Ten behoeve van deze functie zijn aanwezig een bedrijfsgebouw met gebouw voor het wegen van en handel in dieren, een stal met sleufsilos, een wasstraat voor het reinigen van de transportwagens, een mestsilos en een waterbassin. Verder is een bedrijfswoning aanwezig.

### Toekomstige situatie

De activiteiten op de locatie zijn breder dan zoals deze nu specifiek bestemd zijn. Het zijn niet alleen varkens die getransporteerd worden, maar ook andere landbouwdieren. De functie van het perceel blijft gelijk, maar verkleind wel in oppervlakte. De functie Bedrijf wordt verkleind tot 23.719 m<sup>2</sup>.

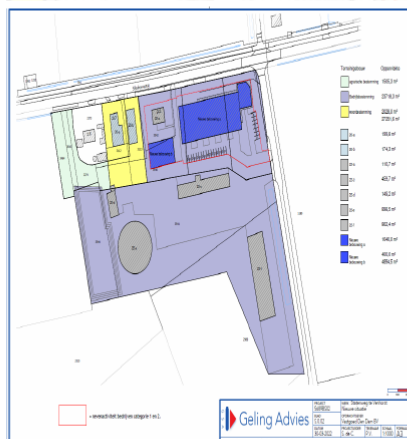
Verder wil de initiatiefnemer een nieuwe nevenfunctie toevoegen op het perceel. Dit wordt een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven met een maximale milieucategorie 2. Hiervoor wordt een gebouw gesloopt en gebouwd. De maximale te bebouwen oppervlakte voor de nevenactiviteit wordt 2.040 m<sup>2</sup>.

Tot slot vindt er een herverkaveling plaats van de percelen. Ingecapseld in de bestaande bedrijfsvoering liggen twee woonfuncties. Deze woonfunctie op Statenweg 20 wordt met dit plan vergroot. Een deel van de gronden wordt toebedeeld aan deze woonfunctie. Ook gaat een bestaand gebouw dienen als bijgebouw bij de woning Statenweg 20 (175 m<sup>2</sup>). De woonfunctie wordt vergroot tot totaal 2.028 m<sup>2</sup>. De verharding wordt verwijderd en deze gronden krijgen een agrarische functie.



Figuur 1.8a Huidige planologische

situatie (omgevingsplan). Het plangebied is globaal aangegeven met een blauwe contour



Figuur 1.8b - Beoogde situatie



# Omgevings-/bestemmingsplan

27-11-2024, 16:39

Omgevingsplan: Veegplan 10

## Artikel 94 Bouwen - nevenactiviteiten

Voor de in 81.1 toegelaten bebouwing geldt het volgende:

- a. bouwen ten behoeve van nevenactiviteiten is toegestaan mits de omvang van de nevenfunctie gelet op de ruimtelijke uitstraling (aard van de activiteit, het daadwerkelijke fysieke ruimtegebruik en de verschijningsvorm) ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
- b. de oppervlakte van gebouwen voor nevenactiviteiten bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup> met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de functie Graszoden en grindbedrijf ten behoeve van het graszoden- en grindbedrijf maximaal 400 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de functie Groepsaccommodatie, ten behoeve van twee groepsaccommodaties maximaal 650 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van de vijf glampingtenten ter plaatse van de functie Bedrijf aan de Hoekstraat 9, maximaal 320 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarvan maximaal 64 m<sup>2</sup> per glampingtent;
  4. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de Statenweg 22-24 ten behoeve van de Nevenactiviteit bij Bedrijf agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf bedraagt maximaal 2.040 m<sup>2</sup>;
  5. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de Het Goor 10 ten behoeve van de functie Verblijfsrecreatie bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen; voor zover de goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande goothoogte of bouwhoogte als maximum;
- d. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing die ten minste voldoet aan de beleidsregels zoals opgenomen in bijlage 2 Beleidsnotitie erfbeplanting;
- e. indien landschappelijke inpassing is voorgeschreven wordt deze landschappelijke inpassing gerealiseerd alvorens het bouwwerk in gebruik wordt genomen; dit wordt als voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de omgevingsvergunning gekoppeld.



# Omgevings-/bestemmingsplan

27-11-2024, 16:36

Omgevingsplan: Veegplan 9B

## *Planologische wijzigingen*

### Statenweg 22 - 24

In de tabel in artikel 12 wordt 'varkenshouderij' gewijzigd naar 'veehandel- en transportbedrijf' met een maximum bebouwd oppervlakte van 2.481 m<sup>2</sup>. De hoofdbestemming wijzigt niet. Daarnaast wordt een nevenfunctie toegevoegd voor een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven met een maximale milieucategorie 2. De nevenfunctie krijgt een maximum bebouwd oppervlakte van 2.040 m<sup>2</sup>.

Overigens stond er per abuis Statenweg 14 vermeld in de tabel van artikel 12. Dit wordt gewijzigd naar Statenweg 22 - 24.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, die het gebruiken van de gronden voor het Bedrijf slechts toestaat, wanneer het erfbeplantingsplan binnen 12 maanden na vaststelling van Omgevingsplan: Veegplan 9B is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Ook is in de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de te saneren bebouwing volledig gesloopt en gesaneerd dienen te worden binnen twaalf maanden na onherroepelijk worden van het Omgevingsplan: Veegplan 9B.



# 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 levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed





# Disclaimer

## Agrarisch en landelijk vastgoed

### Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

### Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

### Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.



Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoopmakelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Géén schriftelijkheidsvereiste**

De koop komt tot stand door aanbod (van eenieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

### **Koopovereenkomst**

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

### **Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.