



Zwarte Dijk 47

Rijen

Vrijstaande woonboerderij met aanpandige landbouwschuur, ligboxenstal, open hangar, tuinhuis, tuin, erf, eigen oprijlaan en gelegen op een privacy biedende locatie van ca. 03.06.60 ha.

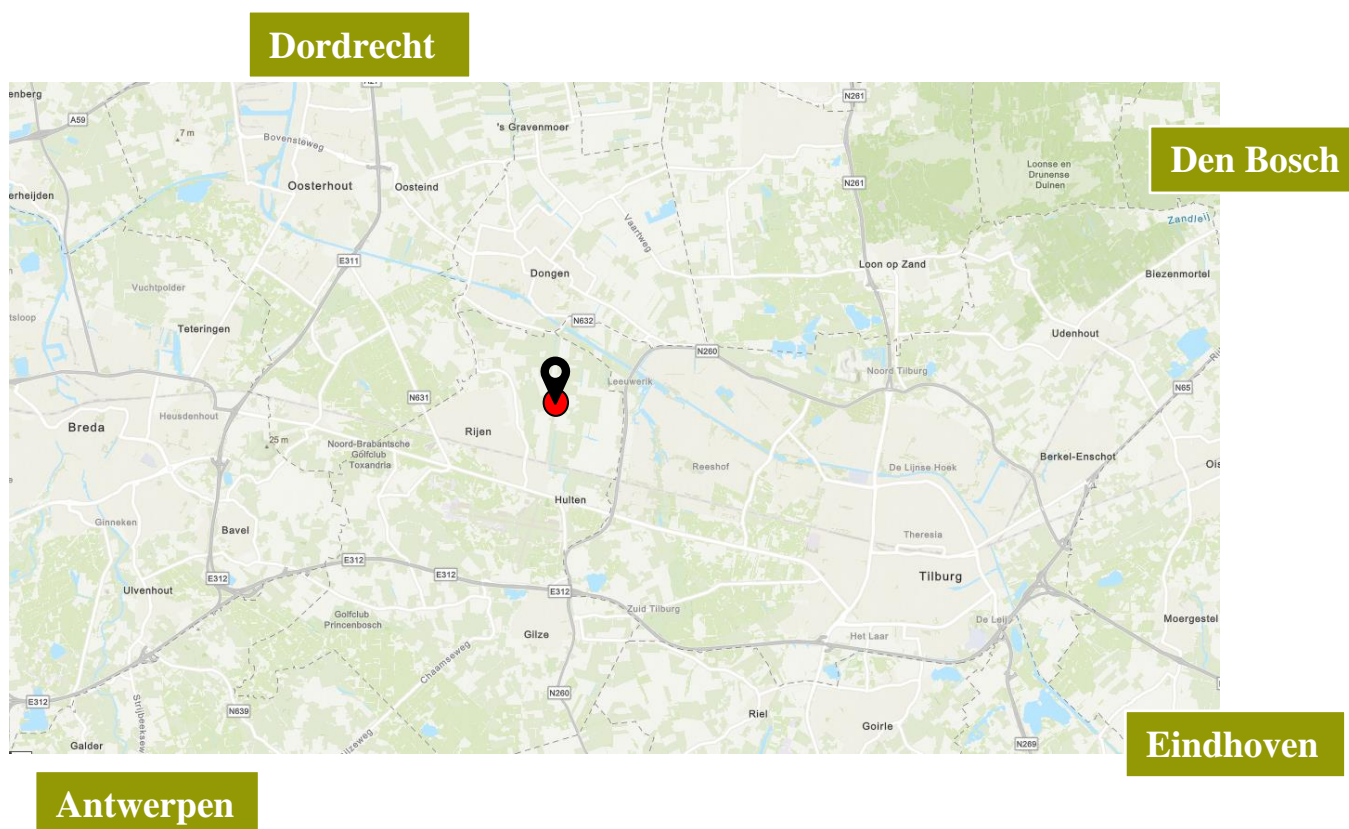
Situering

De vrijstaande bedrijfswoning met aanpandige schuur is gelegen in het buitengebied van Rijen, een dorp in de gemeente Gilze en Rijen in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Dit object ligt te midden van het groen, waardoor u optimaal kunt genieten van de rust en het omringende landschap. De combinatie van de bedrijfswoning, schuur en bijgebouwen draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van het geheel.

Rijen is een levendig dorp met ongeveer 16.500 inwoners en biedt alle benodigde voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, sportaccommodaties en een station. Het centrum van het dorp bevindt zich op ongeveer 3 km afstand van de woning, waardoor alle faciliteiten binnen handbereik liggen.

Het dorp ligt gunstig ten opzichte van steden als Breda, Tilburg en Oosterhout, die allen binnen een bereik van circa 20 autominuten liggen. Bovendien zijn de snelwegen A58 (op 7 km afstand) en A27 (op 10 km afstand) snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor u gemakkelijk toegang heeft tot de grotere steden in de regio.

Binnen 18 autominuten bevindt zich de prachtige natuur van de Chaamse Bossen, waar u kunt wandelen, fietsen en volop van de natuur kunt genieten. Deze locatie biedt een perfecte combinatie van landelijke rust en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.



De woning

De vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd omstreeks 1959, heeft een inhoud van circa 431 m³ en een woonoppervlakte van circa 119 m². De woning is gefundeerd op staal en opgetrokken uit metselwerk spouwmuren, een deels houten en deels betonnen begane grondvloer en betonnen verdiepingsvloer. Verder is de woning beneden voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, de bovenverdieping beschikt over houten kozijnen met enkelglas. Het zadeldak is gedekt met dakpannen.

De woning wordt verwarmd met centrale verwarming middels een propaantank (Antragaz), cv-ketel (bj. 1999) en 2 houtkachels, verder is de locatie voorzien van een septictank en glasvezel.









Indeling

Begane grond

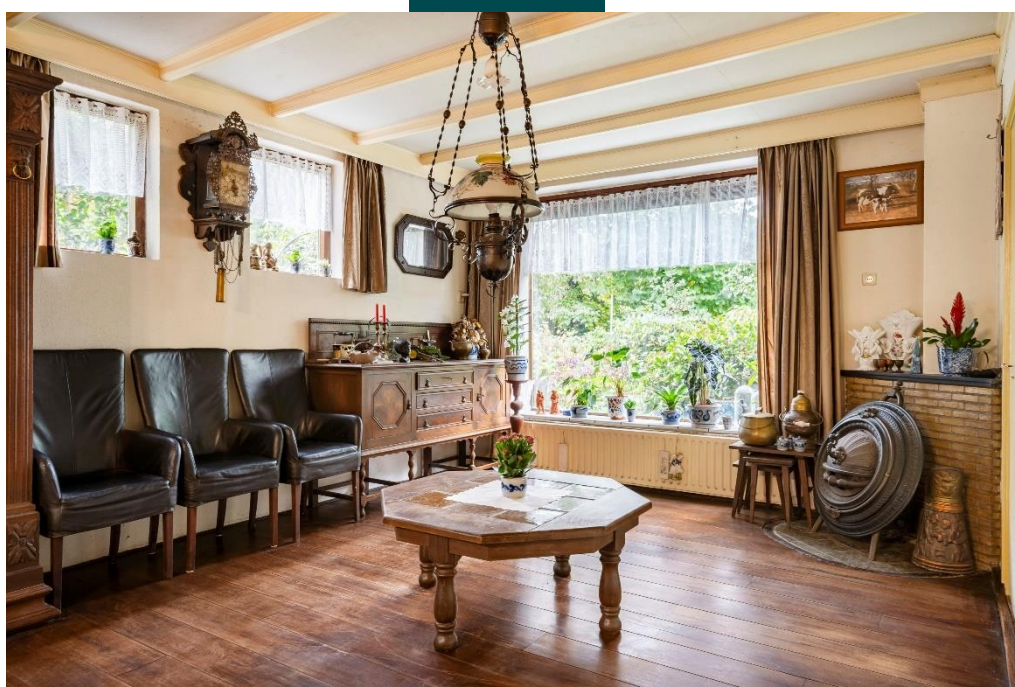
De entree is afgewerkt met een tegelvloer, deels stucwerk en behang als wandafwerking en een stucwerkplafond.

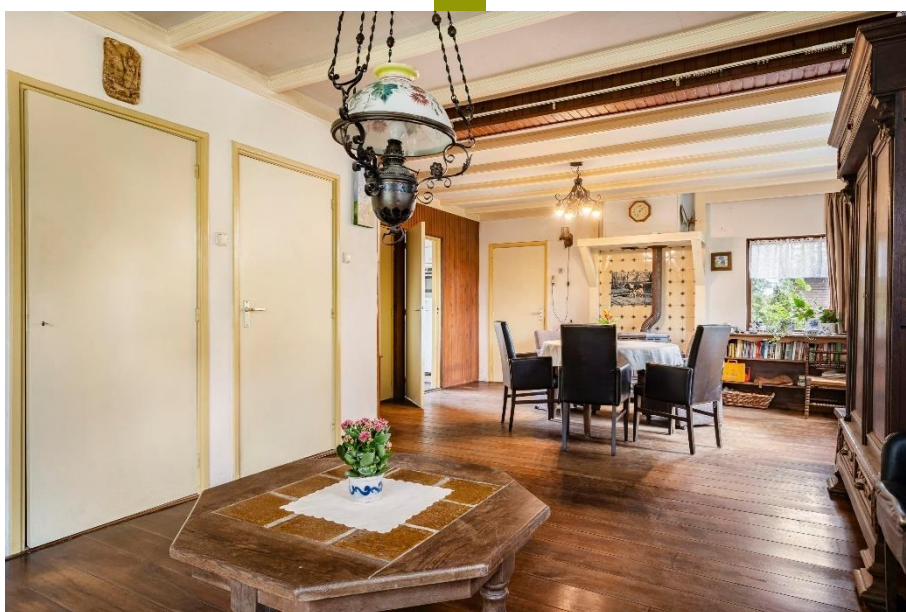
De entree geeft toegang tot de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond. Verder bevinden zich de meterkast en een vaste kast in de entree en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Woonkamer

De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer, deels stucwerk wanden en een balkenplafond. De ruimte beschikt over drie vaste kasten en een houtkachel. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken en hal.





Keuken

De keuken is afgewerkt met een tegelvloer, tegels als wandafwerking en kunststofpanelen als plafondafwerking. De keuken beschikt over een keukenblok voorzien van een vaatwasser, 5 pits gasfornuis, koelkast en een combi-oven/-magnetron. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar.



Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk als wandafwerking en een gipsplafond. In de slaapkamer is een vaste kast aanwezig.



Hal

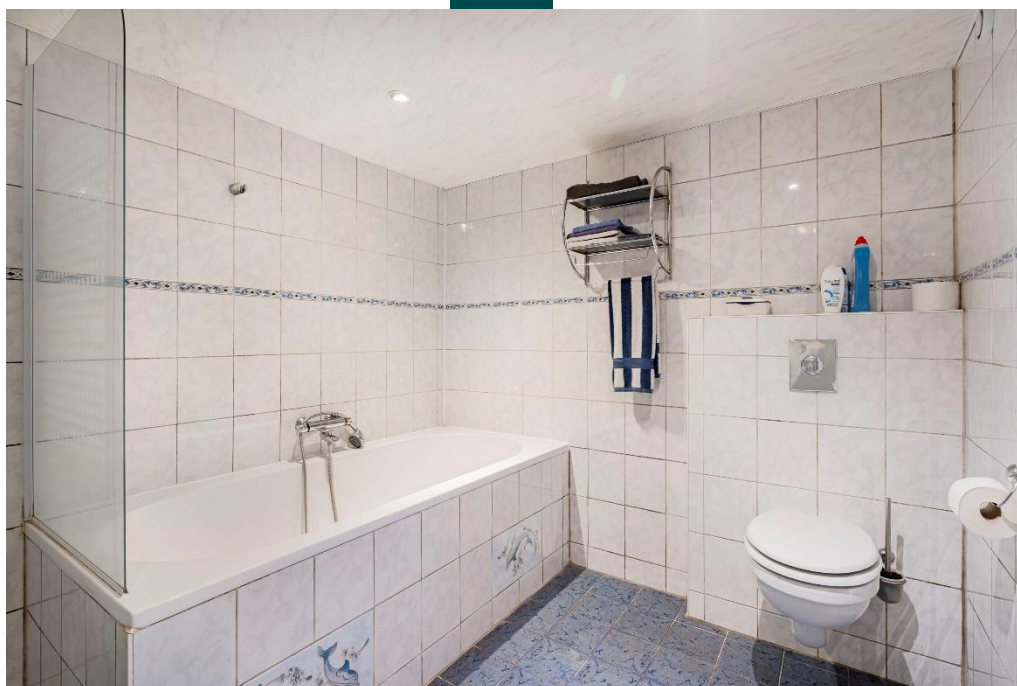
De hal/achter entree is afgewerkt met een tegelvloer, stucwerk wanden en kunststof panelen als plafondafwerking. De hal geeft toegang tot de achtertuin, het toilet en beschikt over twee vaste kasten, waarvan er een is voorzien van een wastafel. Vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken.

De **bijkeuken** is voorzien van een wasmachine/droger aansluiting. De bijkeuken biedt toegang tot de badkamer, berging en de aanpandige schuur. De berging is afgewerkt met een laminaatvloer en is voorzien van een sauna. Via de berging is tevens de achtertuin te bereiken.



Badkamer

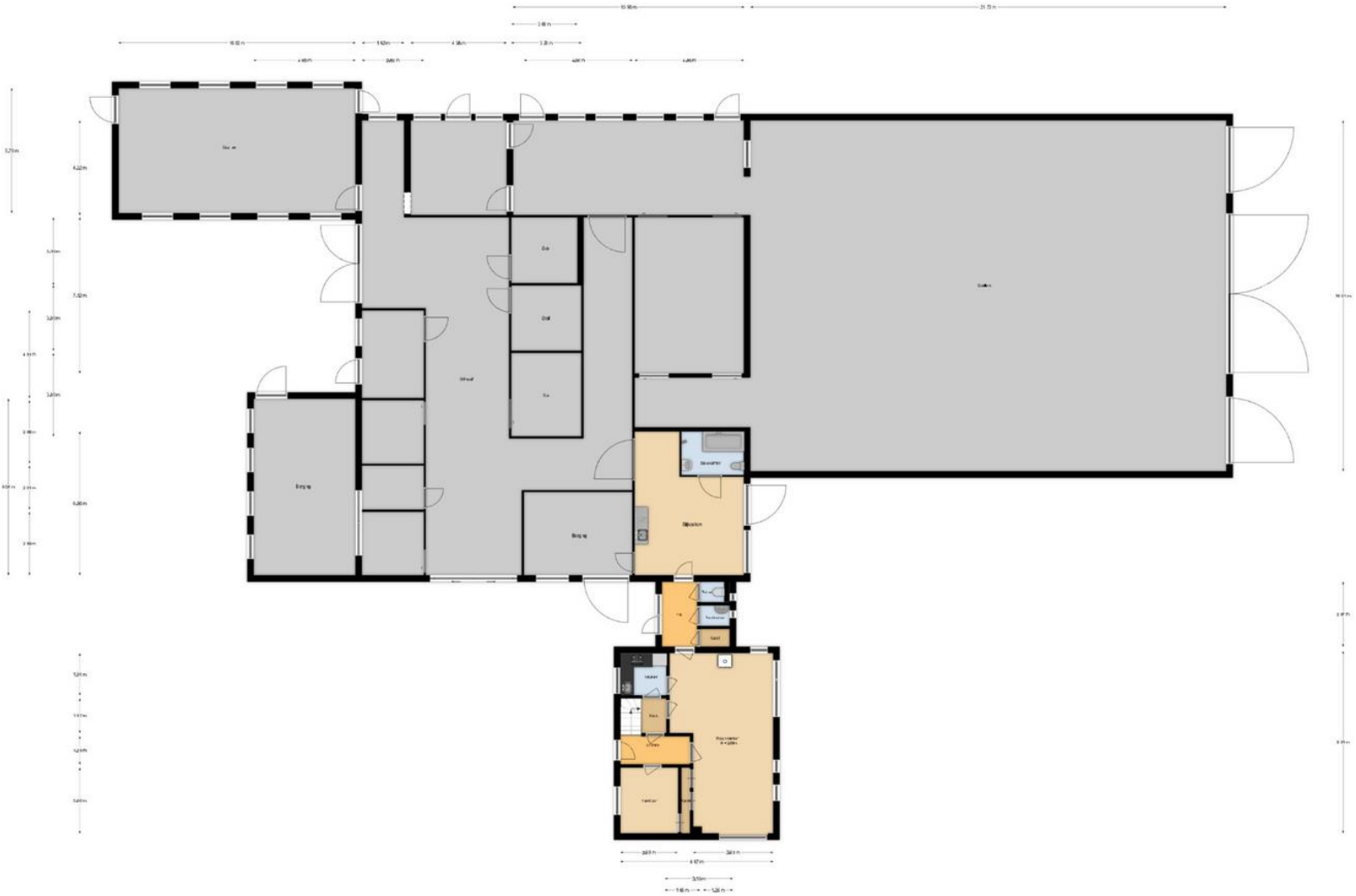
De badkamer is afgewerkt met tegels als vloer- en wandafwerking en kunststof panelen als plafondafwerking. De badkamer is ingericht met een douche, ligbad, toilet en een wastafel.



Plattegrond begane grond woning 2D



Plattegrond begane grond incl. aanpandige schuur 2D



1^e verdieping

De eerste verdieping is te bereiken middels een vaste trap vanuit de entree. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en een zachtboard plafond. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een vaste kast.

Slaapkamers

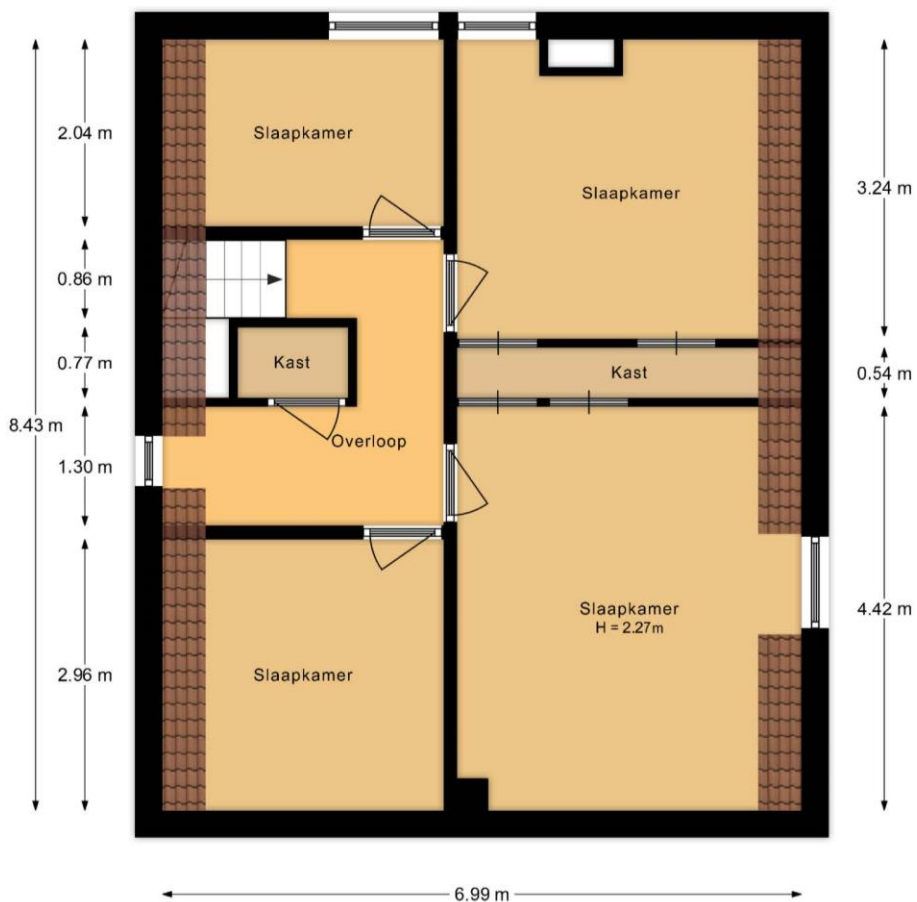
De slaapkamers zijn allemaal op dezelfde manier afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en een zachtboard plafond. Een van de slaapkamers biedt toegang tot het dakterras.







Plattegrond 1^e verdieping 2D

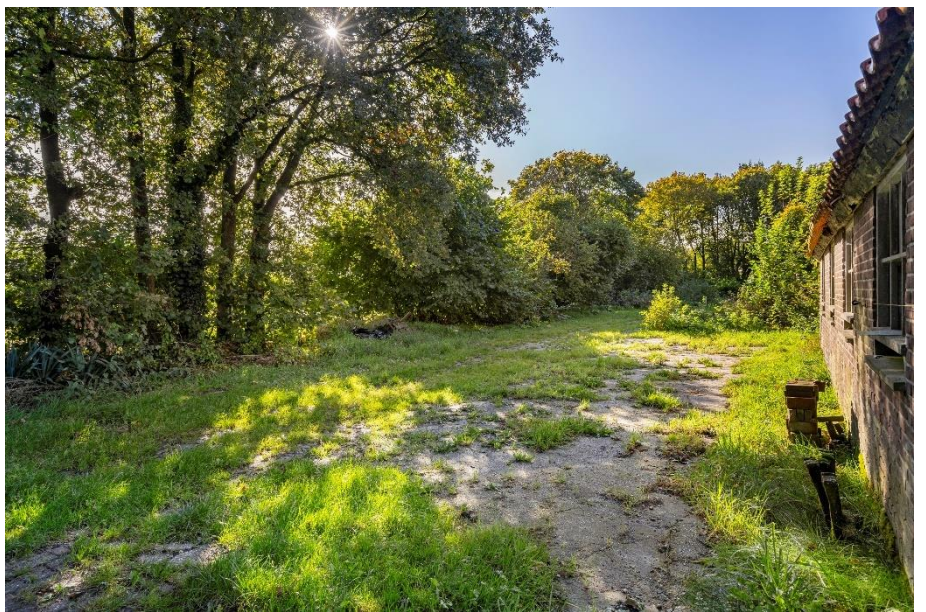




Aanpandige schuur

De schuur aanpandig aan de woning is opgetrokken uit een gedegen bouwconstructie bestaande uit steenmuren, een houten dakconstructie gedekt met pannen en een betonnen vloer. Verder is de schuur ingericht met 6 paardenstallen, 2 mini paardenstallen en een hooizolder. 1 van de grote paardenstallen is vanaf de buitenzijde van de schuur bereikbaar. Aan de schuur gelegen bevindt zich verder de voormalige kalverstal, welke eveneens is afgewerkt met pannen en voorzien van steenmuren.



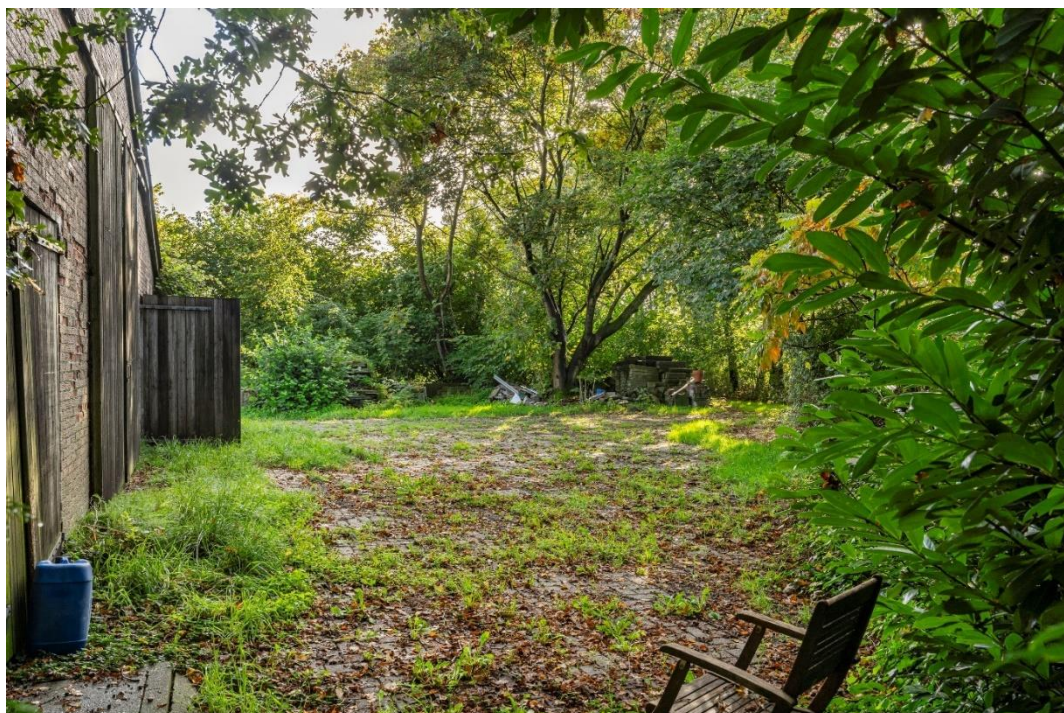


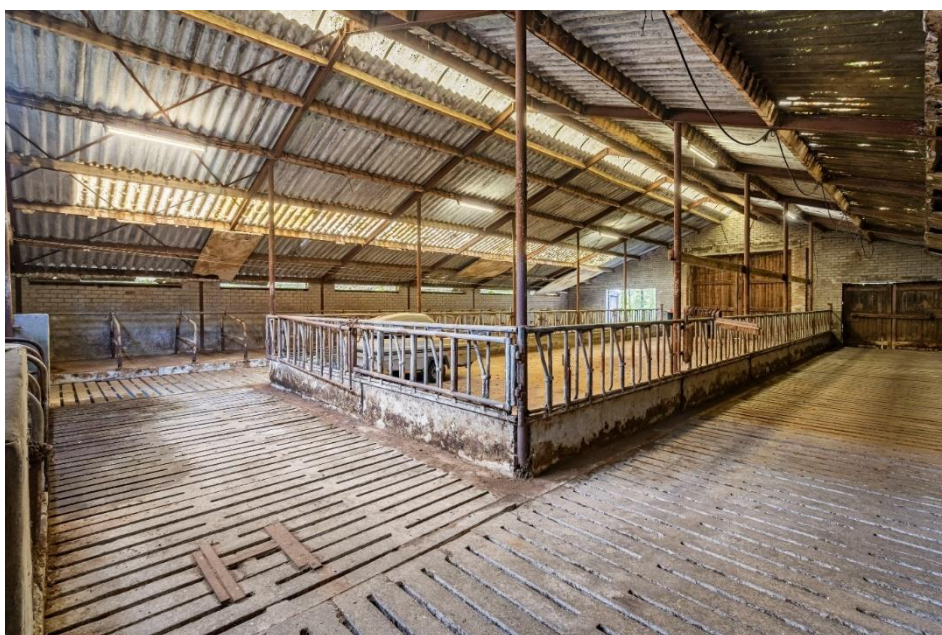
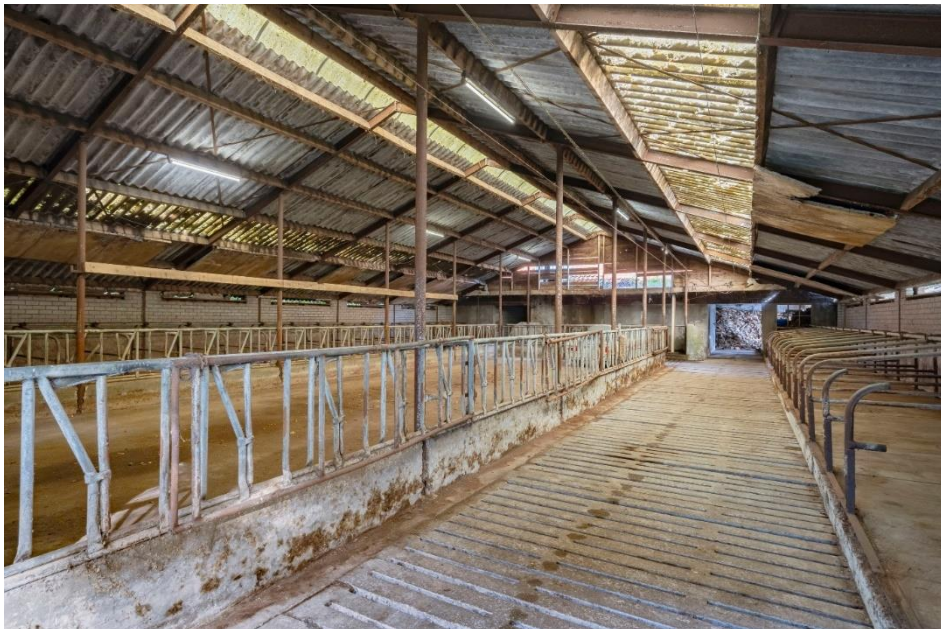




Voormalige ligboxenstal

De voormalige ligboxenstal zit aan de andere kant van de schuur en is voorzien van stalen spanten, houten gordingen, spouwmuren en is gedekt met (asbest)golfplaten. De ligboxenstal is voorzien van een mestkelder.







Open hangar

De open hangar is voorzien van stalen staanders en gordingen, houten spanten, betonpanelen wanden en is gedekt met asbestvrije golfplaten.





Tuinhuis

Op het perceel bevindt zich een volledig geïsoleerd, luxe tuinhuis welke uit hout is opgetrokken en beschikt over een gecoate gevulde betonvloer. Verder is het tuinhuis ingericht met een bar voorzien van water en elektra.

Ook is het geheel voorzien van een aantal zaken ter overname: camera + alarmsysteem, elektrische kachels, diverse (inbouw)koelkasten en een geluidsinstallatie.



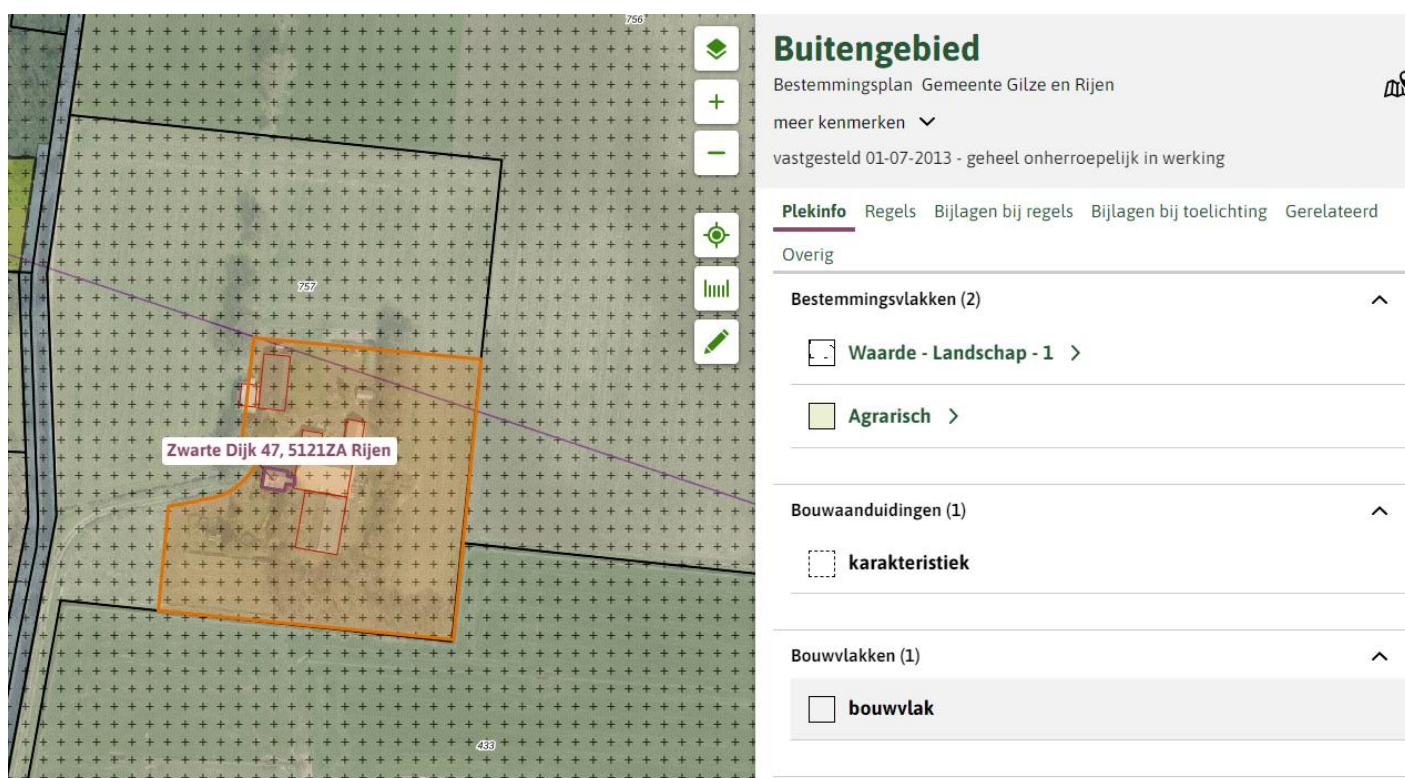
Erf en tuin

Op het perceel is voldoende verhard terrein aanwezig om te parkeren. Rondom de woning en schuur is de royale opgezette tuin te vinden waar u op elk moment van de dag heerlijk kunt genieten van de rust en ruimte die de locatie biedt.

Naast de kas (moestuin) op het perceel is een waterput gesitueerd. Gelegen tussen de moestuin en open loods bevindt zich een hydrant (op de scheidingslijn tussen gras en akker).

De woonboerderij met aanhorigheden is gelegen midden op het perceel van 3.06.60 ha met een eigen oprijlaan.

Het bouwvlak van het perceel betreft ca. 1.02.76 ha



Buitengebied
Bestemmingsplan Gemeente Gilze en Rijen
meer kenmerken ▼
vastgesteld 01-07-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Landschap - 1 >
- Agrarisch >

Bouwaanduidingen (1)

- karakteristiek

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Cultuurgrond

Om de woning heen ligt circa 2.08.77 ha cultuurgrond.

Volgens de bodemkaart van Nederland (1:50.000) bestaat de bodem van het te verkopen perceel grotendeels uit Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand en voor klein gedeelte uit Beekeerdgronden; lemig fijn zand



Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Veldpodzolgronden; lemig fijn zand









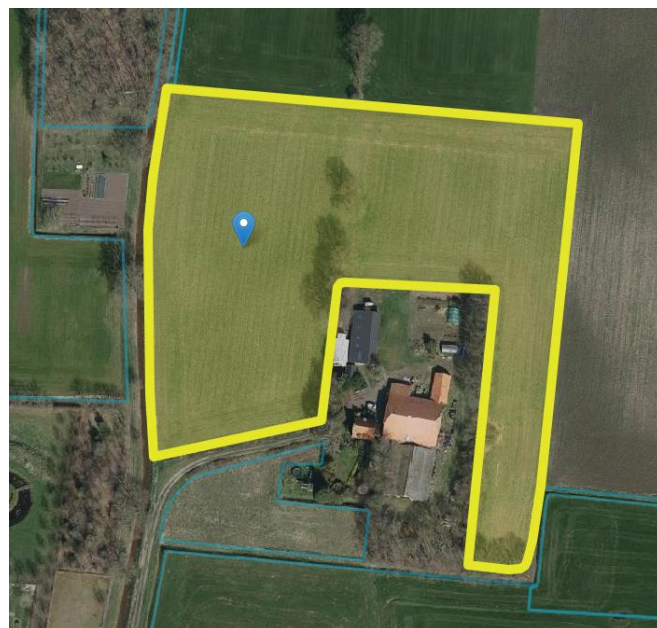
Beekeerdgronden; lemig fijn zand






Beekeerdgronden; grof zand

Gebruiksmogelijkheden van de landbouwgrond

Bouwplan historie

| Jaar | Gewas |
|--|-------|
|  2024 | Maïs |
|  2023 | Maïs |
|  2022 | Maïs |
|  2021 | Maïs |
|  2020 | Maïs |
|  2019 | Gerst |



| Jaar | Gewas |
|--|----------------|
| 2024 | Rogge |
|  2023 | Luzerne |
|  2022 | Groenbemesters |
|  2021 | Drachtplanten |
|  2020 | Agrarisch |
|  2019 | Gerst |

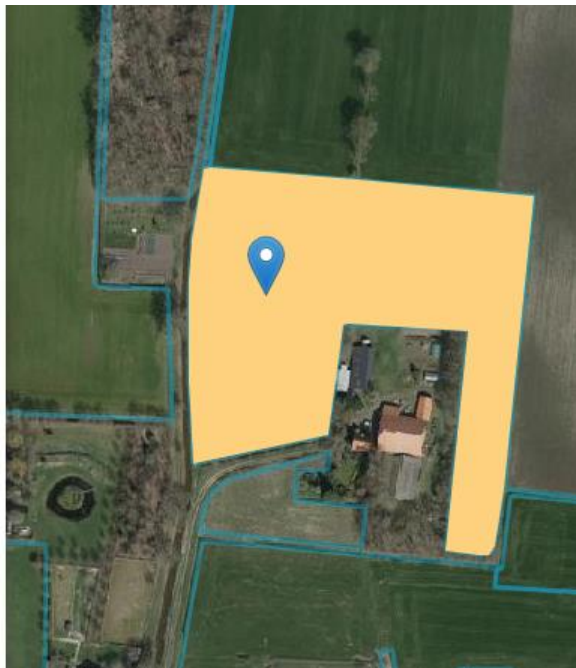
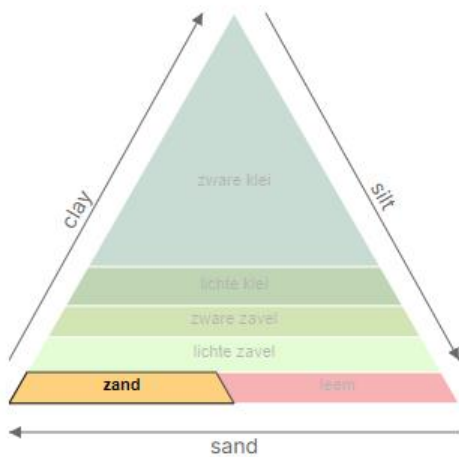


Grondsoort

Het perceel is bij RVO aangemerkt als zandgrond.

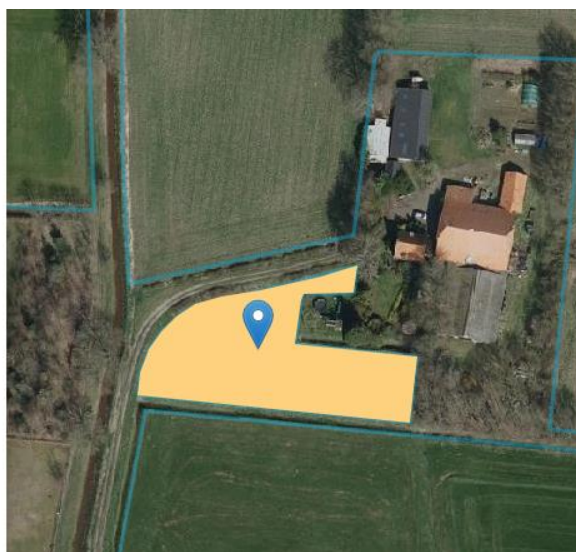
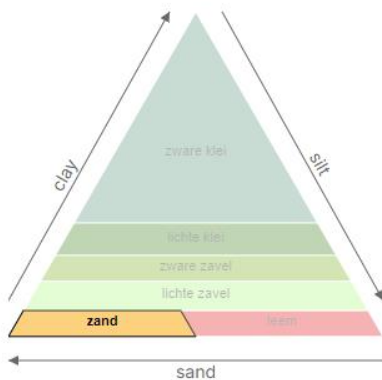
Grondsoort

Grondsoort: Zand: 100%
Gronds. mestwet: Zand: 100%



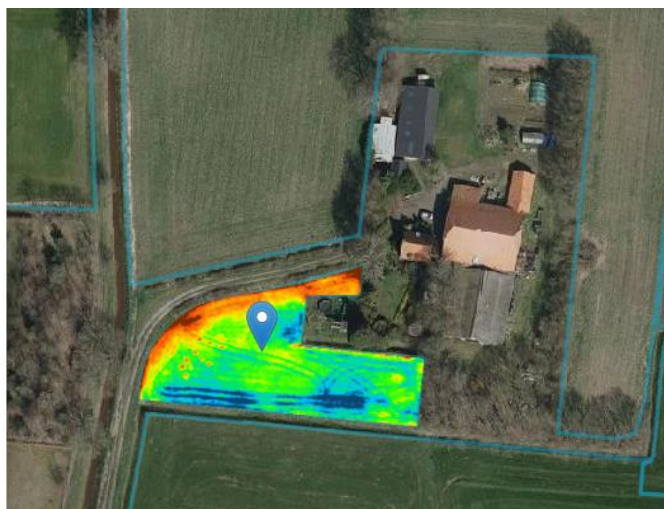
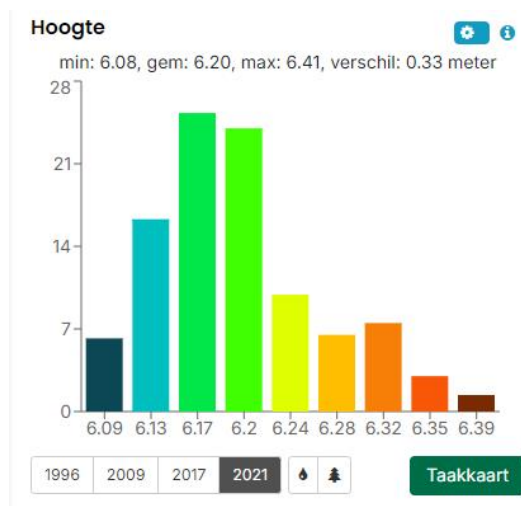
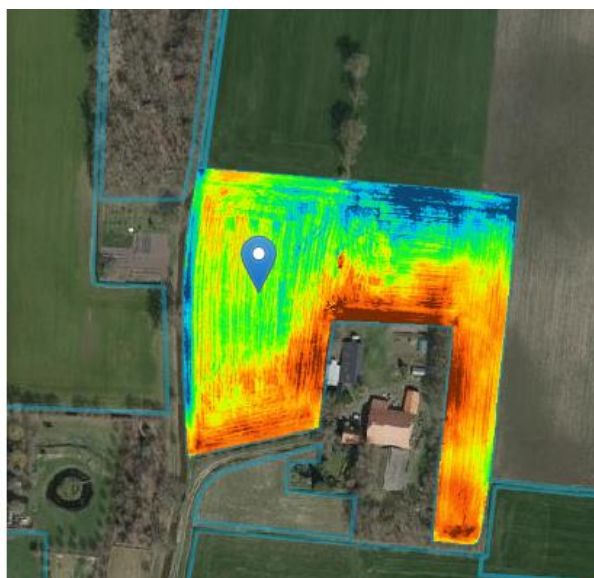
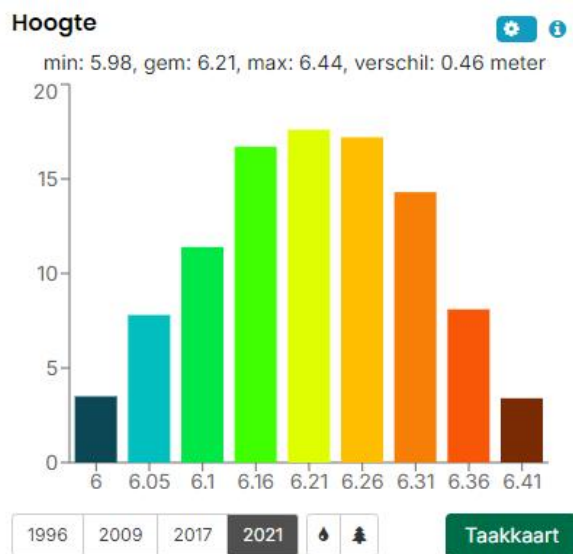
Grondsoort

Grondsoort: Zand: 100%
Gronds. mestwet: Zand: 100%



Hoogte

Op de onderstaande afbeelding ziet u de hoogtekaart die voor het laatst in beeld gebracht is in 2021.



Grondwatertrap

De grondwatertrap voor het te verkopen perceel bedraagt Vb. Hierbij bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHB) 25-40 cm beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand >120 cm beneden maaiveld.

Drainage

Het perceel is niet gedraineerd.

Betalingsrechten en productierechten

Er zijn geen betalingsrechten en/of productierechten inbegrepen in het aangeboden.

Waterschapslasten

De waterschapslasten voor ongebouwde grond bedraagt circa € 70,65 per hectare per jaar (voor het jaar 2024).

Herinrichtingsrente

Op de kadastrale percelen rust geen herinrichtingsrente.

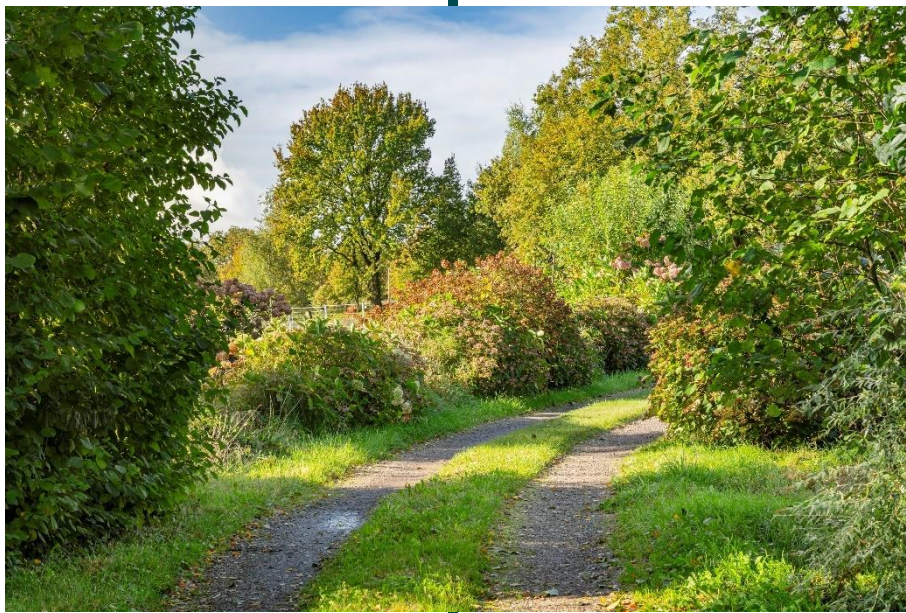
Zakelijke rechten

Volgens de informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er geen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of erfdiensbaarheden bekend.

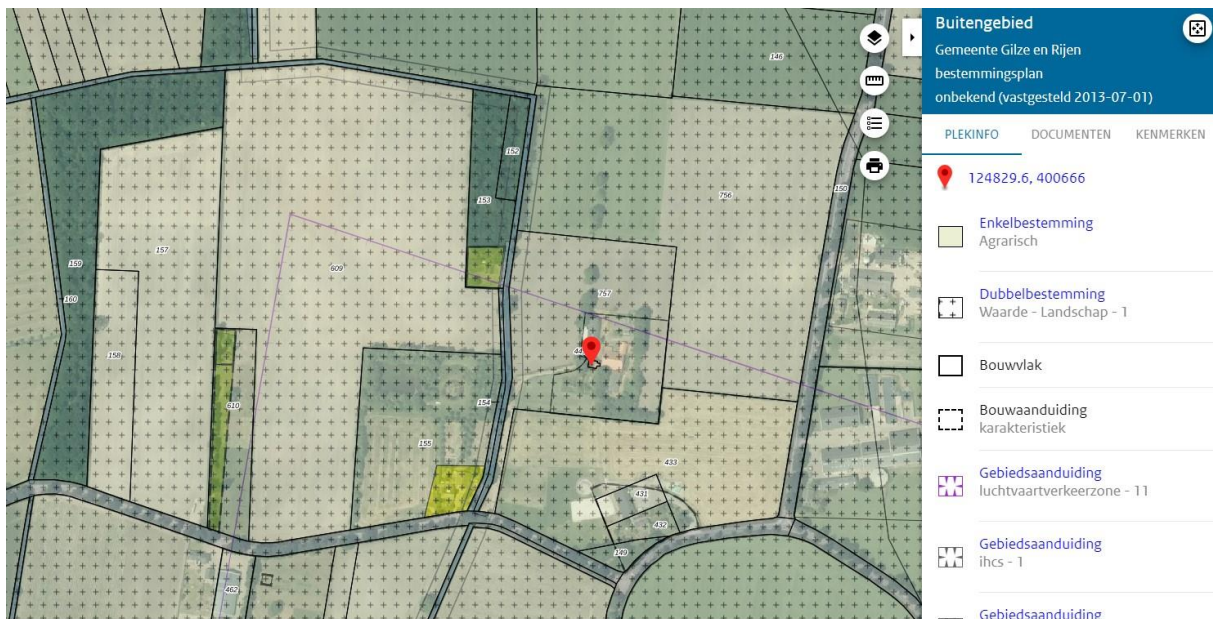












Bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemmingen 'Waarde – landschap-1'. Tevens is er de bouwaanduiding 'karakteristiek' aanwezig.

Verder rusten de volgende gebiedsaanduidingen op het geheel: luchtvaartverkeerzone – 11, other: ihcs – 1, other: overig – agrarisch balansgebied.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en akker- en vollegrondstuinbouw en recreatief medegebruik.

Voor het bouwen gelden de volgende regels: ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is bouwen uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 40.7;

Dit artikel houdt in het kort in dat de bouwwerken qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden dienen te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit. Nieuwe bebouwing dient de karakteristiek van de bestaande gebouwen afzonderlijk en/of als geheel niet aan te tasten.

Het is verboden de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zodanig te veranderen dat een aantasting ontstaat van de aanwezige cultuurhistorische waarden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Bovenstaande is niet van toepassing voor:

- a. Werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn of waar al een vergunning voor is aangevraagd.
- b. De vergroting van de inhoudsmaat van woningen in cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden om het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle en

beeldbepalende panden te stimuleren voor zover de woning deel uitmaakt van een cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend pand en voor zover de bestaande afmetingen van dat gebouw niet worden uitgebreid.

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel 40.7 bedoelde waarden danwel indien oorzaken van bouwtechnische aard het voortbestaan van het bouwwerk in gevaar brengen.

Wijzigen bestemmingsplan:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming zodanig wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf – één van de volgende vervolgfuncties is toegestaan, met inachtneming van een aantal regels, o.a., wonen/hobbyboer, agrarisch handels- en exportbedrijf, agrarisch loonwerk-/hulptechnisch bedrijf, inbandige opslag van agrarische producten, paardenstalling/pensionstalling/stalhouderij, hoveniersbedrijf en dierenpension/hondenfokkerij

De exacte regels voor het huidige bestemmingsplan zijn terug te vinden in de regels van het bestemmingsplan. Hieronder treft u een link die u doorverwijst naar de regels van dit plan.

Regels omtrent bouwaanduiding karakteristiek:

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0784.BPbuitengebied-VG02/r_NL.IMRO.0784.BPbuitengebied-VG02_3.40.html

Regels omtrent bestemmingplan bouwregels algemeen

https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0784-BPbuitengebied-VG02-2/regels?regelsandere=regels&bestuurslaag=gemeente&kaartbeeld=transparantie,1,60,Actueel_orthoH R,1,100&locatie-stelsel=RD&locatie-x=124835&locatie-y=400690&session=c3d592cb-657a-4247-abf3-f45a8a5c7861

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





Aanvullende informatie:

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig; elektra, glasvezel, water. Een septic tank is aanwezig;
- Er is voldoende verhard terrein aanwezig voor bijvoorbeeld het parkeren van voertuigen;
- Ideaal geschikt voor kleinvee/ paarden aan huis;
- De ruime vrijstaande schuur is voor diverse doeleinden geschikt;
- Diverse gebruiksmogelijkheden;
- Voorzien van een ruim bouwblok voor eventuele uitbreiding;
- Diverse wijzigingsbevoegdheden.
- Het buitenterrein wordt opgeleverd 'as is, where is'. De woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd.

Kadastrale kaart





Vraagprijs: € 895.000, - kosten koper
Oplevering: In overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.