



TE KOOP

De Dageraad 11
5473 HD Heeswijk-dinther

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://www.bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Bedrijfswoning met kantoorruimte

Totale oppervlakte kantoorruimte:

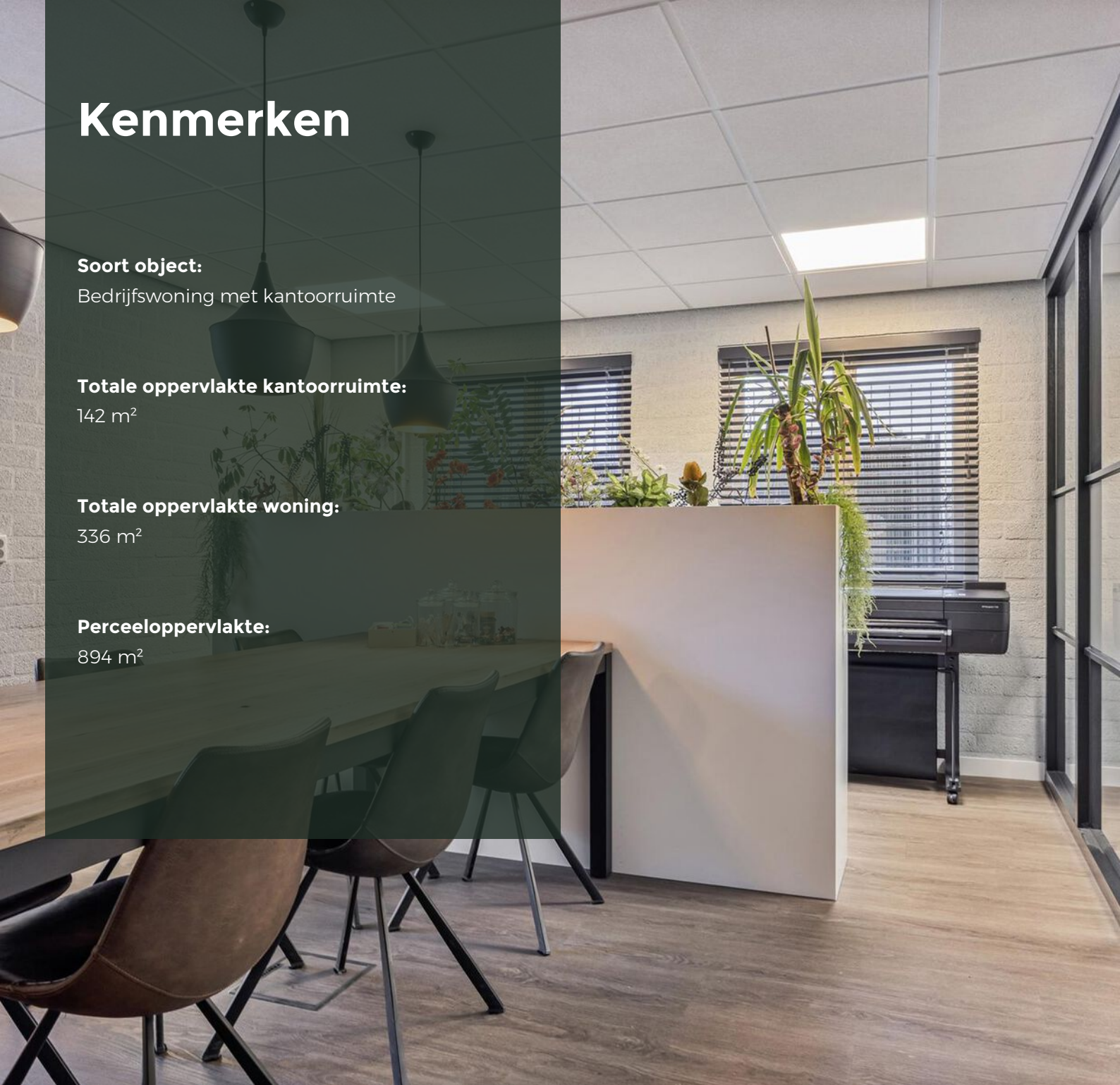
142 m²

Totale oppervlakte woning:

336 m²

Perceeloppervlakte:

894 m²

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Vraagprijs:

€ 780.000,-

Type woning:

Bedrijfswoning

Bouwjaar:

1984

Omschrijving

Object

Ontdek de veelzijdige mogelijkheden van deze zeer ruime bedrijfswoning met kantoorruimte gelegen aan de Dageraad 11 te Heeswijk-Dinther, op bedrijventerrein Retsel. Dit betreft een bedrijfswoning van ca. 336 m² met aanpandige kantoorruimte van ca. 142 m², carport met dichte berging en terrasoverkapping. De ruime aangelegde tuin is voorzien van divers terrassen van gebakken klinkers en een tuinberging. De gunstige ligging binnen het bedrijventerrein biedt een uitstekende basis voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid, om een bedrijfshal op het perceel te realiseren. Voor de realisatie hiervan is situatieschets gemaakt, waarbij op de plaats van de garage met overkapping een bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Deze schets is een eerste opzet, om de mogelijkheden aan te geven. Hiervoor is nog geen vergunning verleend. Dit biedt ondernemers de kans om de locatie verder naar eigen wensen te ontwikkelen en optimaal te benutten voor de bedrijfsvoering.

Omgeving

De bedrijfswoning met kantoorruimte is gelegen op bedrijventerrein Retsel in Heeswijk-Dinther, een dynamisch gebied met een breed scala aan bedrijvigheid, voornamelijk binnen het midden- en kleinbedrijf (MKB). In de directe omgeving bevinden zich diverse groothandels-, ambachts- en industriële bedrijven, evenals grootschalige detailhandels-/groothandelsvestigingen op het gebied van bouwmaterialen, keukens, sanitair, meubels en auto's.

Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de Dageraad, die via de Retselweg aansluit op de nabijgelegen Provincialeweg N606. Binnen enkele minuten zijn de op- en afritten van de autosnelweg A50 (Eindhoven - Nijmegen) te bereiken. Dankzij de centrale ligging in noordoost-Brabant, binnen de driehoek Eindhoven - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, zijn deze steden allen binnen een half uur rijden bereikbaar. Daarnaast bevindt zich op enkele minuten loopafstand een halte van het regionale busvervoer, wat zorgt voor een extra vervoersmogelijkheid.

Plaatselijk bekend

Dageraad 11
5473 HD, Heeswijk-Dinther

Kadastraal bekend

gemeente : Heeswijk-Dinther
sectie : C
nummers : 4530 gedeeltelijk, 4529 (gedeeltelijk) en 6628 (gedeeltelijk)
bron : Kadaster Eindhoven
oppervlakte : ca. 894 m².

Het bij het object behorende perceel bestaat uit 3 gedeelten van 3 kadastrale percelen. Het bij de verkoop behorende perceeloppervlakte moet nog nader worden ingemeten, waardoor na inmeting de bepaalde oppervlakte kan afwijken van de genoemde oppervlakte, welke globaal is bepaald.

Omschrijving

Oppervlakteverdeling

Woonruimte: - begane grond : ca. 97 m²
- 1e verdieping : ca. 115 m²
- 2e verdieping : ca. 34 m²
- Kelder : ca. 90 m²
Totaal woonruimte : ca. 336 m²

Carport met berging : ca. 40 m²
Tuinberging : ca. 13 m²
Terrasoverkapping : ca. 18 m²

Kantoorruimte:
- Begane grond : ca. 90 m²
- 1e verdieping : ca. 52 m²
Totaal kantoor : ca. 142 m²

Totaal : ca. 549 m²

Optioneel bedrijfsruimte : ca. 180 m²

Duurzaamheid

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- Isolerende beglazing;
- Vloerisolatie ter plaatse van de kantoorruimte, de woonruimte is van een kelder voorzien;
- Gevelisolatie;
- Dakisolatie;
- De kantoorruimten zijn geheel voorzien van ledverlichting en de woning is grotendeels voorzien van ledverlichting.

Indeling object

Begane grond:

- Woonruimte: hal met meterkast en trapopgang, L-vormige doorzon woonkamer met gashaard en schuifpui naar het achterliggende terras en terrasoverkapping, dichte keuken, portaal met toilet en doorgang naar kantoorruimte en bijkeuken;
- Kantoorruimte: separate entree met toilet en 3 kantoorruimten en bergruimte.

Eerste verdieping:

- Woonruimte: Overloop/vide met separaat toilet, badkamer, 4 ruime slaapkamers, badkamer, doucheruimte en diverse bergruimten. Deze ruimte is multifunctioneel en kan ook bij de woning worden gebruikt t.b.v. 1 of 2 extra slaapkamers of een hobbyruimte.
- Kantoorruimte: 2 kantoorruimten met pantry en bergruimte,

Omschrijving

Tweede verdieping:

- Zolderkamer en bergruimte bereikbaar met vast trap.

Kelder:

- Multifunctionele ruimte in gebruik als bar met proviandruimte en portaal.

Carport met berging:

- Dit vrijstaande gebouw is opgetrokken uit metselwerk en voorzien van een zadeldak met bergzolder.

De terrasoverkapping is voorzien van een haard en terrasverwarming.

Algemene voorzieningen:

- C.v.-ketel: Intergas HRE, bouwjaar ca. 2023;
- Inbraakalarm installatie.

Bestemmingsplan

- Bedrijf tot en met categorie 3.2
- Bedrijfswoning

Vraagprijs

€ 780.000,- kosten koper

Aanvaarding

In overleg.



















































Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping

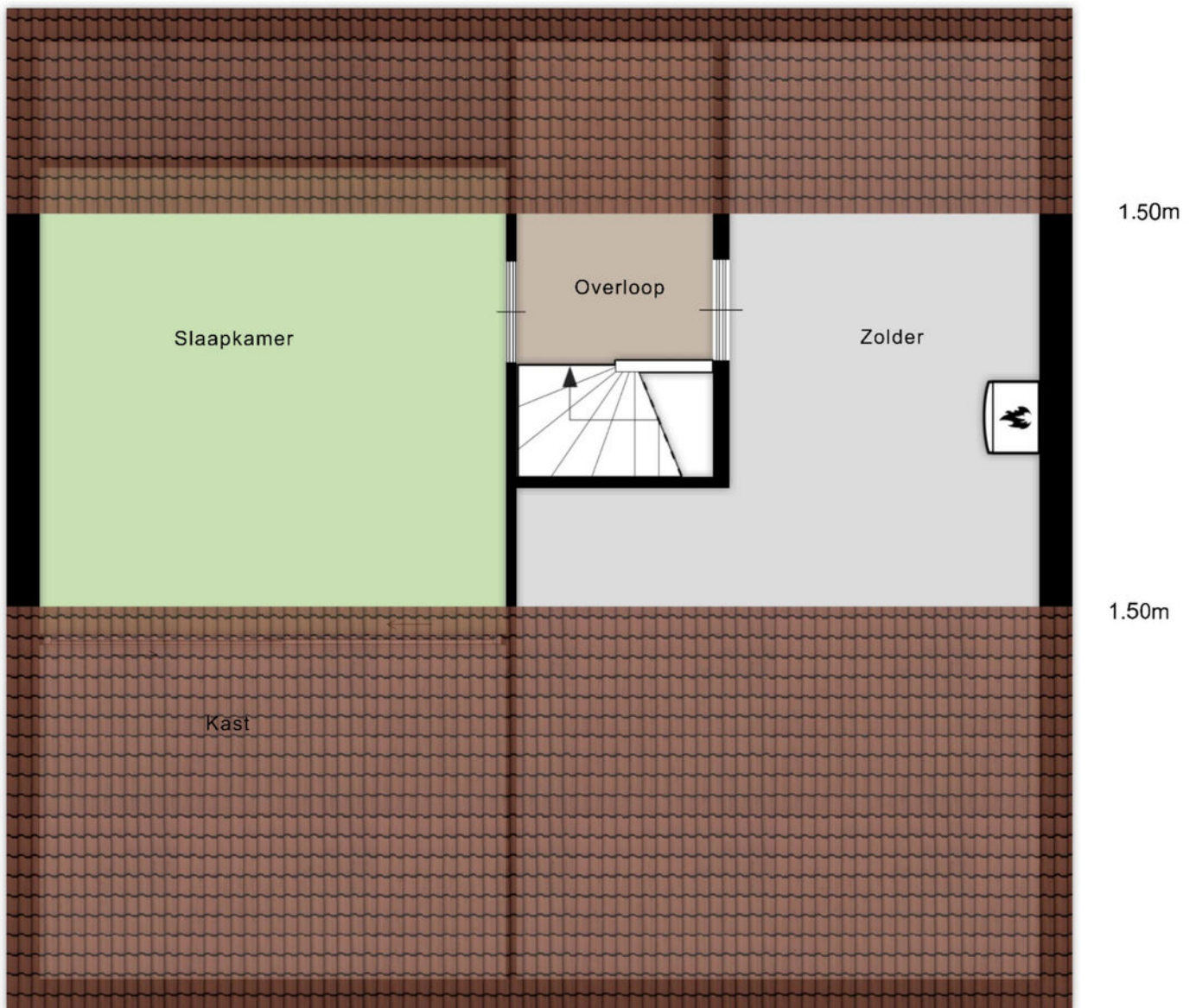


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

2e verdieping

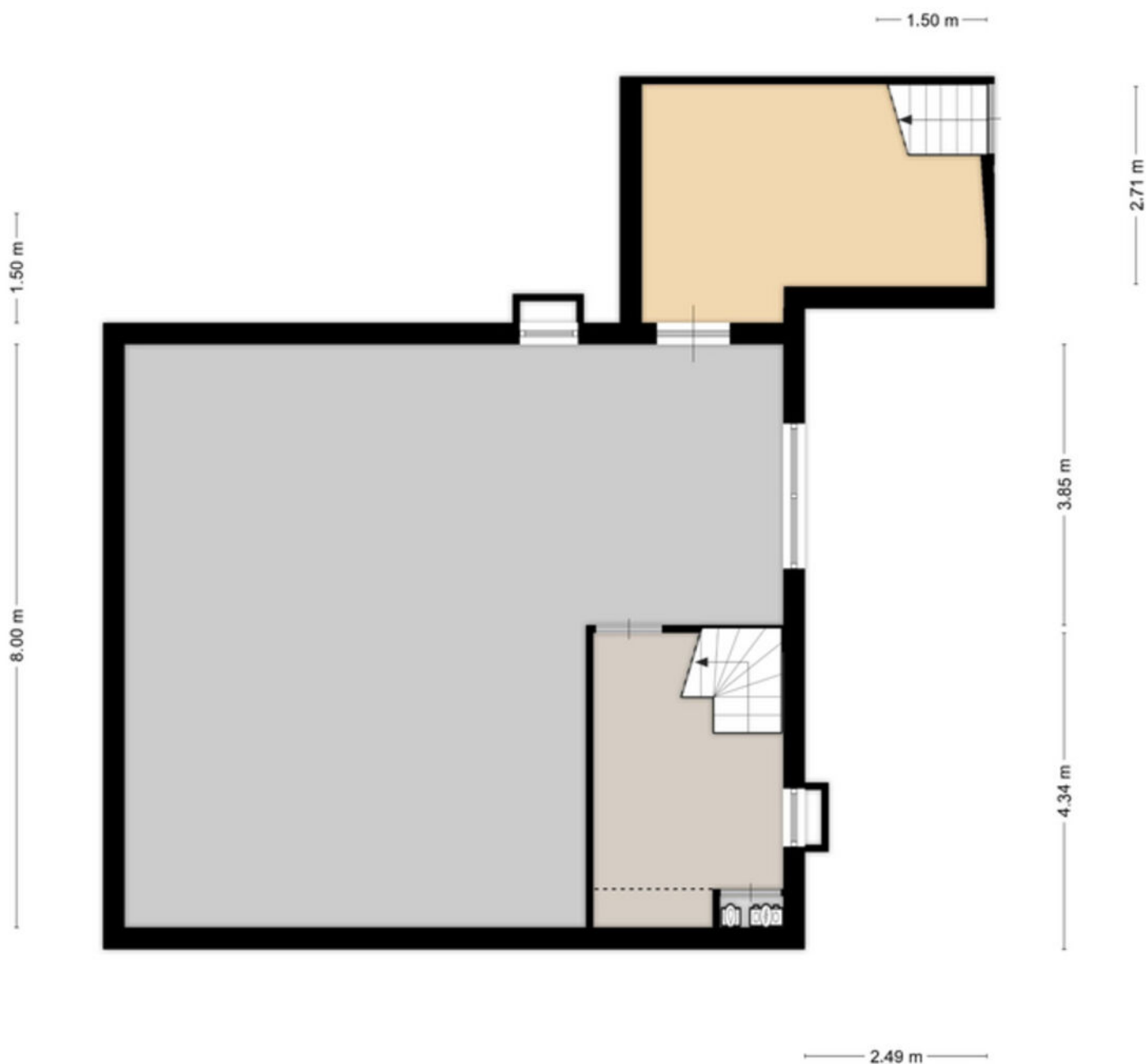
4.21 m 1.77 m 2.80 m



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

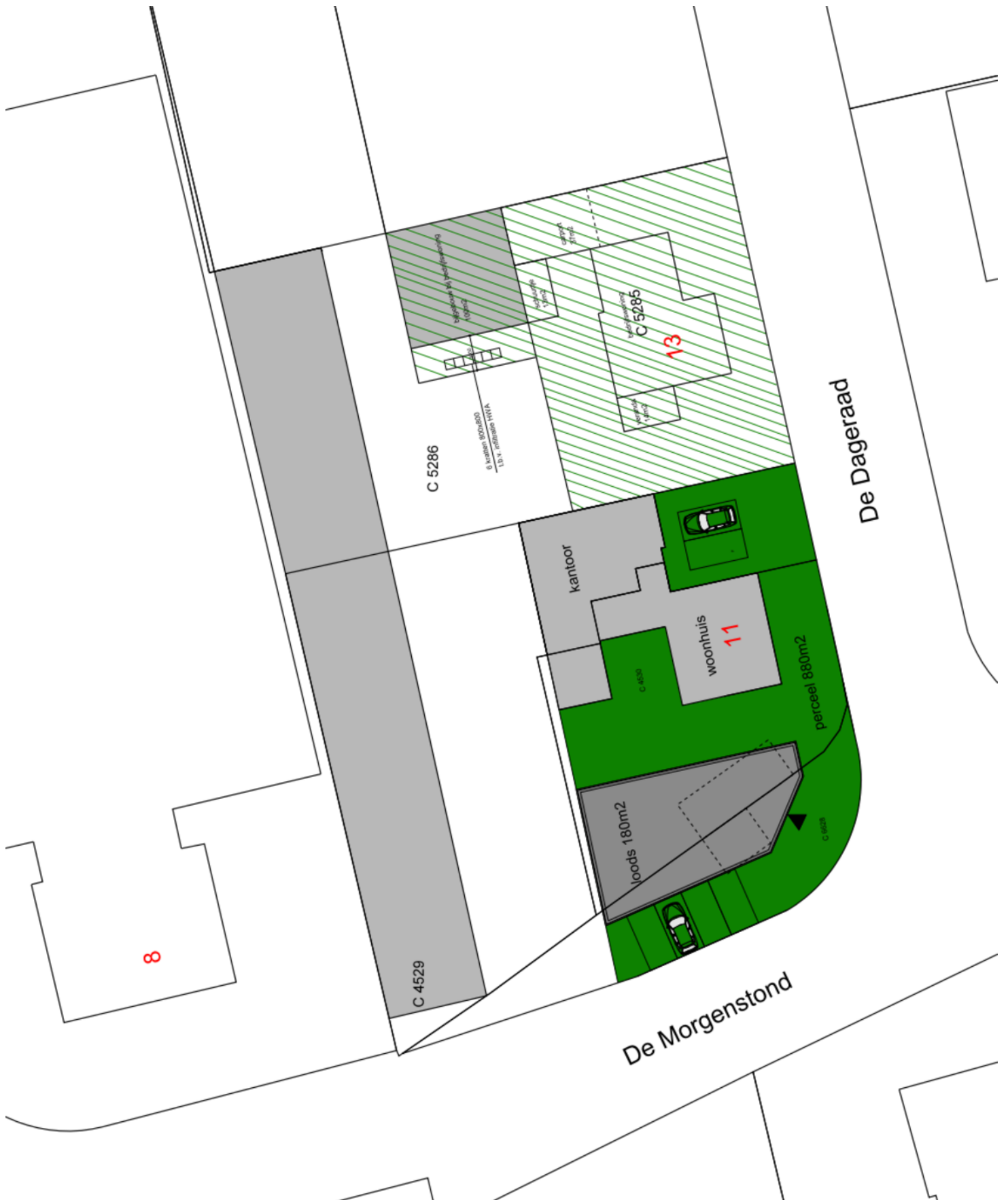
Plattegrond

Kelder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tekening optioneel te bouwen loods



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: de Dageraad 11



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther
Sectie C
Perceel 4529

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025
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.

Omgevings-/bestemmingsplan

Opnieuw zoeken

De Dageraad 11, 5473HD Heeswijk-Dinther

Toon documenten op gekozen locatie

Bedrijventerreinen Bernheze

Bestemmingsplan

Bernheze

meer kenmerken

vastgesteld 27-06-2013 - deels onherroep in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie 3
- Bedrijf**
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie 3.2

Enkelbestemming - Bedrijf

Opnieuw zoeken

De Dageraad 11, 5473HD Heeswijk-Dinther

Toon documenten op gekozen locatie

Bedrijventerreinen Bernheze

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie 3.2**
- bedrijfswoning

Maatvoeringen (3)

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 1
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80
- Maximum bouwhoogte (m): 1

Bedrijf tot en met categorie 3.2

Omgevings-/bestemmingsplan

Opnieuw zoeken

De Dageraad 11, 5473HD Heeswijk-Dinther

Toon documenten op gekozen locatie

Bedrijfswoning

Opnieuw zoeken

De Dageraad 11, 5473HD Heeswijk-Dinther

Toon documenten op gekozen locatie

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

Maximale bebouwingspercentage 80%

[direct naar inhoud van Regels](#)

Bedrijventerreinen Bernheze

Status: Vastgesteld

Idn: NL.IMRO.1721.BPBedrijventerrein-vg01

[Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting](#)**Artikel 4 Bedrijf****4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende tot:
 1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 2. milieucategorie 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 3. milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 4. milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
met uitzondering van:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - risicovolle inrichtingen;
 - b. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - aanhangwagen- en opleggerfabriek': tevens een aanhangwagen- en opleggerfabriek;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf, alsmede een bedrijf in levering en plaatsing van kunststof ramen en deuren;
 3. 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek': tevens een betonwarenfabriek;
 4. 'specifieke vorm van bedrijf - broodfabriek': tevens een broodfabriek;
 5. 'specifieke vorm van bedrijf - grutterswarenfabriek': tevens een grutterswarenfabriek;
 6. 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek': tevens een machine- en apparatenfabriek;
 7. 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf': tevens een metaalbedrijf;
 8. 'specifieke vorm van bedrijf - natuursteenbewerkingsbedrijf': tevens een natuursteenbewerkingsbedrijf;
 9. 'specifieke vorm van bedrijf - recyclingbedrijf': tevens een recyclingbedrijf;
 10. 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek': tevens een timmerwerkfabriek;
 11. 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': tevens een transportbedrijf;
 12. 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkbedrijf': tevens een vuurwerkbedrijf;
 - c. bedrijfsverzamelgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw';
 - d. ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - e. detailhandel in volumineuze goederen;
 - f. detailhandel ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt': tevens een bouwmarkt;
 2. 'specifieke vorm van detailhandel - motoren, bromfietsen en scooters': tevens detailhandel in motoren, bromfietsen en scooters;
 3. 'specifieke vorm van detailhandel - woninginrichting': tevens detailhandel in meubelen en woninginrichting;
 4. 'specifieke vorm van detailhandel - vloerbedekking en gordijnen': tevens detailhandel in vloerbedekking en gordijnen;
 5. 'specifieke vorm van detailhandel - zonwering': tevens detailhandel in zonweringen;
 6. 'specifieke vorm van detailhandel - paardensport': tevens detailhandel in paardensportartikelen;
 - g. bij de bedrijfsactiviteit behorende niet-zelfstandige kantoren;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens zelfstandige kantoren;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens een sportschool/fitnesscentrum;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen;
 - l. opslag en uitstalling ten dienste van de functies onder a tot en met k;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels**4.2.1 Algemeen**

- a. De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 500 m² en maximaal 5.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende perceelsgrootte' de oppervlakte van een bouwperceel groter dan 5.000 m² mag zijn.
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage terrein' bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwperceel minimaal het aangegeven percentage.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' bedraagt het bebouwde oppervlak maximaal de aangegeven oppervlakte.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot één zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens;
- c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone' bedraagt de breedte van de bebouwing maximaal 60% van de breedte van het bouwperceel;
- f. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. per aanduidingsvlak één bedrijfswoning is toegestaan;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m bedraagt. Indien de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrenzen;
 3. de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning maximaal 6 m bedraagt;
 4. de bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning maximaal 10 m bedraagt;
 5. de goot- en bouwhoogte van een inpanidige bedrijfswoning maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' bedragen;
 6. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, maximaal 750 m³ bedraagt. Indien de bestaande inhoud van een bedrijfswoning groter is, geldt deze inhoud als maximale inhoud.

4.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen bijgebouwen worden gebouwd die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m²;
- c. vrijstaande bijgebouwen worden minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning gesitueerd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,5 m;
- e. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de dakhelling van de kap van de bedrijfswoning.

4.2.4 Ondergeschikte onderdelen van bedrijfswoningen

De voorgevelrooilijn van bedrijfswoningen mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 m;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van de bedrijfswoning;
- e. het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en om de hoek aan één zijgevel is toegestaan mits:
 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van de bedrijfswoning bedraagt;
 3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van de bedrijfswoning.

4.2.5 Overkappingen boven de voordeur van bedrijfswoningen

Overkappingen boven de voordeur van bedrijfswoningen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de breedte bedraagt maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- c. het betreft een open constructie, zonder tot de constructie behorende wanden.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- c. de goot- en bouwhoogte van overkappingen bedragen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m;
- e. in afwijking van het bepaald in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping toegestaan buiten het bouwvlak, met een bouwhoogte van maximaal 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub [4.2.2](#) onder b voor het toestaan van een bedrijfsgebouw waarbij de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minder dan 3 m bedraagt, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- c. het realiseren van het bedrijfsgebouw er niet toe leidt dat op eigen terrein niet langer kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, met dien verstande dat het parkeren in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van vuurwerkbedrijven, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkbedrijf';
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- e. een gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning.

4.4.2 Productiegebonden detailhandel

Ondergeschikte productiegebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak.

4.4.3 Kantoren

Kantoren voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Bij de bedrijfsactiviteit behorende niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak;
- b. in bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' zijn zelfstandige kantoren toegestaan tot maximaal 150 m² per kantoor/unit, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan kantoren in een bedrijfsverzamelgebouw niet meer mag bedragen dan 33% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijfsverzamelgebouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan en mag de totale bedrijfsvloeroppervlakte als zodanig worden gebruikt.

4.4.4 Sportschool/fitnesscentrum

Ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een sportschool/fitnesscentrum toegestaan die voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak van de sportschool/fitnesscentrum bedraagt maximaal 750 m²;
- b. ondergeschikte horeca is toegestaan tot maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de toegestane categorieën of voor een bedrijf in één milieucategorie hoger dan de toegelaten maximale milieucategorie, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën;

4.5.2 Bedrijfsverzamelgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) sub c voor het toestaan van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen, mits:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, met dien verstande dat het parkeren in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende

parkeernormen;

- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.5.3 Bouwmarkten, tuincentra en grootschalige detailhandel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) voor het toestaan van bouwmarkten, tuincentra en grootschalige detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m² in de branches keukens, sanitair, woninginrichting en motoren/scooters/bromfietsen, mits:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, met dien verstande dat het parkeren in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van externe veiligheid.

4.5.4 Sportscholen en fitnesscentra

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) sub i voor het toestaan van een sportschool/fitnesscentrum, mits:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, met dien verstande dat het parkeren in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van externe veiligheid.

4.5.5 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) en kan worden toegestaan dat in een bedrijfswoning en/of in aangebouwde bijgebouwen bij een bedrijfswoning bewoning plaatsvindt in het kader van mantelzorg, in het geval het gaat om:

- a. bewoning in het kader van mantelzorg waarbij de noodzaak door middel van een mantelzorgindicatie is aangetoond, of;
- b. bewoning door een alleenstaande ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar die gaat inwonen bij één van zijn/haar kinderen, of;
- c. bewoning door een ouder-echtpaar dat gaat inwonen bij één van hun kinderen waarvan ten minste één ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar;

onder de voorwaarden dat:

- d. de oppervlakte die voor mantelzorg wordt gebruikt maximaal 80 m² bedraagt binnen de mogelijkheden van de in lid [4.2.2](#) onder f opgenomen bouwregels.
- e. er geen tweede woning ontstaat;
- f. het gebruik wordt beëindigd zodra niet meer wordt voldaan aan het bepaalde onder a, b of c van dit lid;

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 een bieder) 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.