



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 575.000,=**

**Broekdijk 13a, Best**



Op een prachtige locatie in het buitengebied van Best, vrij gelegen woning op een uitermate ruim perceel, omgeven door vrijstaande woningen en nabij het beschermd natuurgebied "De Scheeken" met vele fiets- en wandelroutes. Hier woont u op korte afstand van het gezellige centrum van Best met al zijn voorzieningen en toch op een landelijke locatie met weilanden en bossen in de nabije omgeving. Het betreft een tweelaags bouwvolume met een pannen gedekt zadeldak welke na eigen inzicht kan worden ingericht. Best heeft een goede ligging en ontsluiting t.o.v. Den Bosch, Eindhoven (Airport) en Tilburg. Ook is er een treinstation. Heeft u altijd al vrij en landelijk willen wonen op korte afstand van voorzieningen, dan bent u hier aan het juiste adres!

Bouwjaar ca. 1990 - Inhoud woning ca. 821 m<sup>3</sup> - Gebruiksoppervlakte ca. 222 m<sup>2</sup> - Perceel ca. 990 m<sup>2</sup> - Energielabel E - Maak een afspraak voor bezichtiging want dit is een woning met mogelijkheden. Die moet u gezien hebben!!!



 **Kronenburg**  
MAKELAARDIJ

# Materiaalgebruik

Bouwwijze	: traditioneel gebouwd
Muren	: in spouw gebouwd
Materialen muren	: metselwerk en hout aan de buitenzijde
Dak woning	: zadeldak met pannen gedekt
Aanbouw woning	: plat dak met bitumineuze dakbedekking
Vloeren	: begane grond vloer is van beton / 1e verdieping van hout
Wanden	: tegelvloeren
Plafond	: metselwerk of betegelde wanden
Buitenkozijnen	: systeem plafond platen : houten kozijnen met dubbele beglazing

# Kenmerken

Bouwjaar	: 1990
Kadastraal bekend	: Gemeente Best - Sectie G - 662 ged.
Perceelsoppervlakte	: ca. 990 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning	
Begane grond	: 139 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte in pandige ruimte	
Begane grond	: 17 m <sup>2</sup>
1e verdieping	: 66 m <sup>2</sup>
Totaal	: 222 m <sup>2</sup>
Isolatie dak	: ja
Isolatie muren	: glaswol en/of Tempex
Isolatie vloer	: ja
Isolatie glas	: ja
Verwarming en warm water	: c.v.-ketel, (bouwjaar 1994)
Energie label	: E
Aanvaarding	: in overleg

# Beschrijving

Dit object is een pareltje in het woningaanbod.

Deze vrijstaande woning ligt op een mooie locatie in het buurtschap de Vleut in Best.

Dit voormalige horeca-object heeft een woonbestemming gekregen.

Deze woning heeft alle ruimte die je zoekt en is geheel naar eigen idee in te richten en naar smaak af te werken.

Er is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ook is er mogelijkheid om een berging/garage te realiseren.

De woning heeft een achtertuin welke is gesitueerd op het noordwesten.

Ga je voor een thuiswerkkantoor of een aan huis gebonden beroep. De mogelijkheden zijn er!

# Beschrijving

## Algemeen:

- Bouwjaar woning ca. 1990, inhoud woning ca. 821 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte is 222 m<sup>2</sup>, perceel ca. 990 m<sup>2</sup>.
- Op een prachtige locatie in het buitengebied van Best, vrij gelegen woning op een ruim perceel, dichtbij de landerijen en nabij het beschermd natuurgebied "De Scheeken" met vele fiets- en wandelroutes.
- Op korte afstand van het gezellige centrum van Best met al zijn voorzieningen.
- Het betreft een tweelaagse woning met pannen kap met een nog vrij in te delen woning, een voortuin op het zuiden en de achtertuin op het noordwesten.
- Best heeft een goede ligging en ontsluiting ten opzichte van Den Bosch, Eindhoven, Eindhoven Airport en Tilburg. Best heeft een treinstation.
- Centrale verwarming en warm water middels verwarmingsketel en geyser, plaatsingsjaar 1994.
- Energielabel E, dit is een lager label doordat de warmwatervoorziening en de verwarmingsketel al op leeftijd zijn. Mochten deze vervangen worden en zonnepanelen worden geplaatst, dan zal het label flink gaan stijgen
- Woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- Woning is geheel voorzien van dakisolatie en van vloerisolatie (5 cm).
- Betonnen begane grond- en houten 1e verdiepingsvloer.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Kabel is in het buitengebied aanwezig.
- Oprit en een eigen achterom



















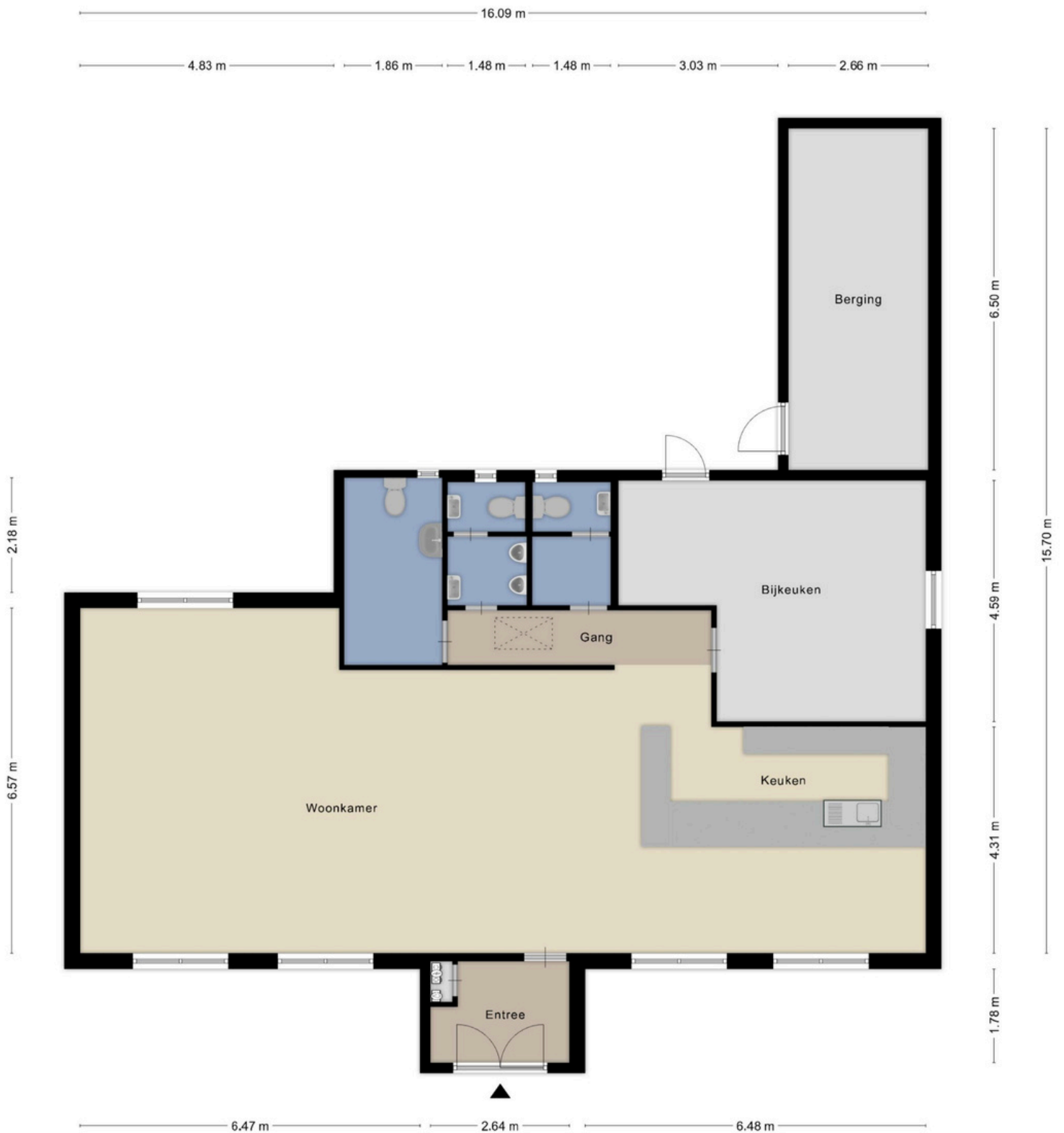






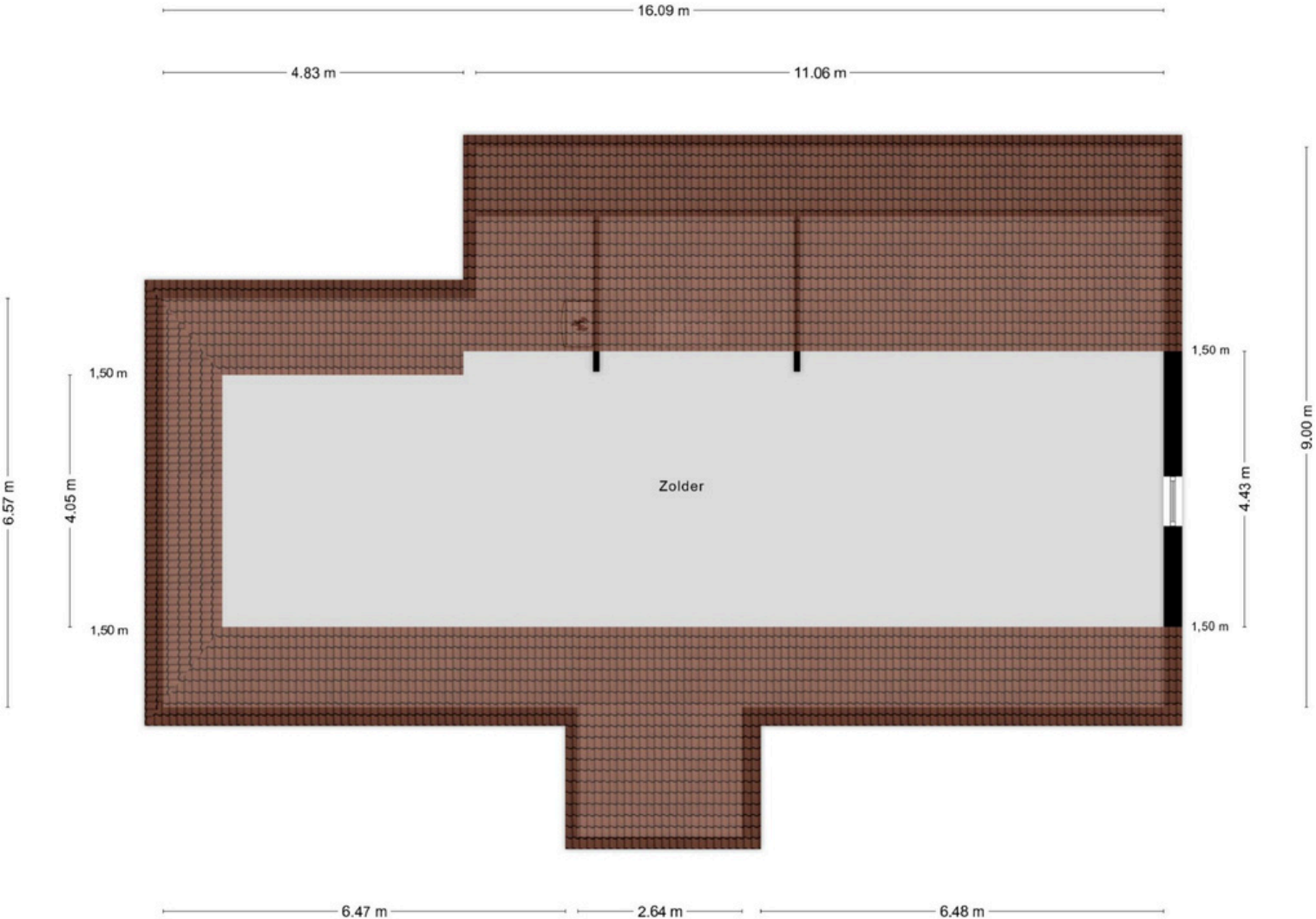


# Plattegrond



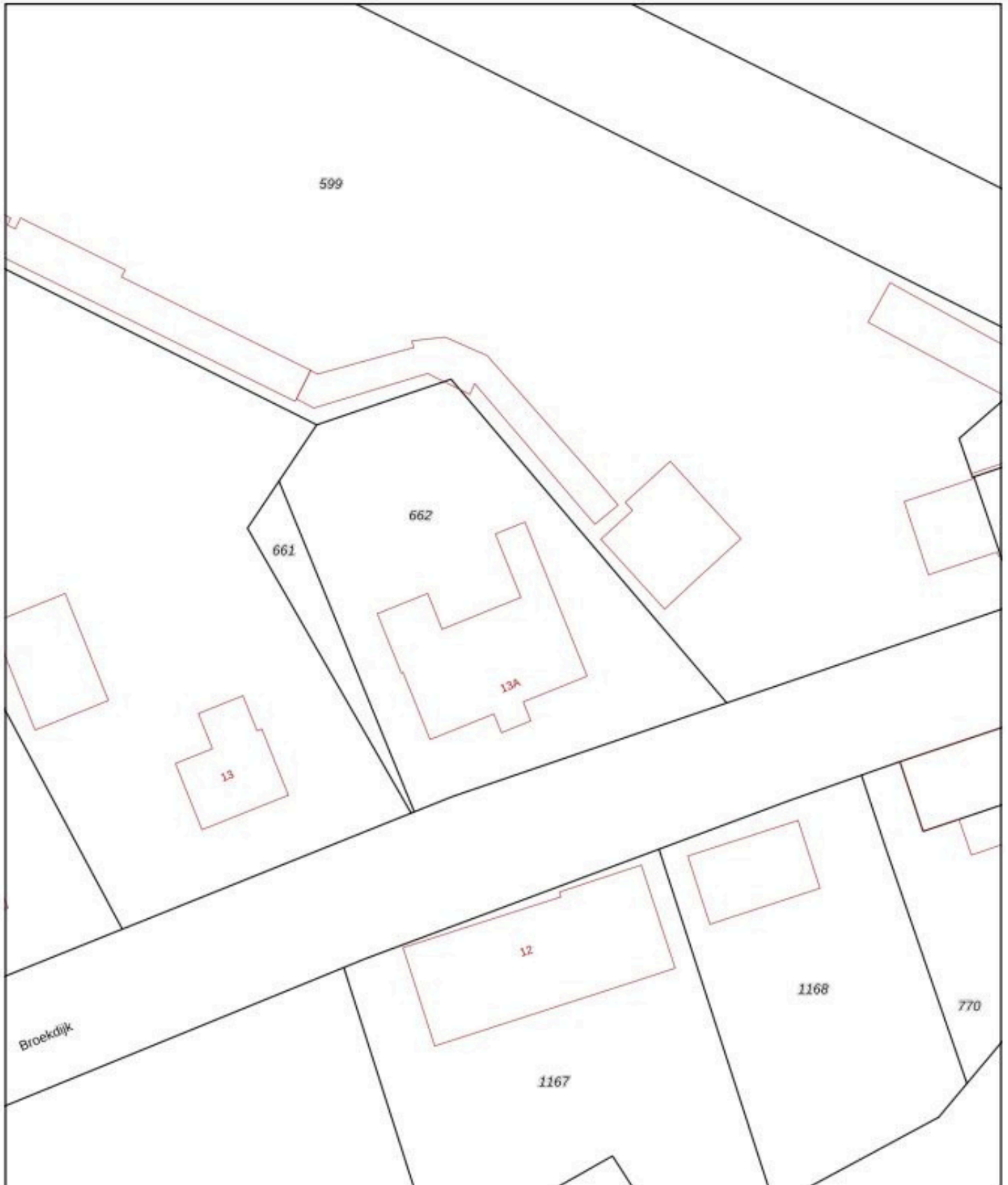
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Best

Sectie G

Perceel 662

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024  
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.



# Bestemmingsplanvoorschriften

## Artikel 27 Wonen

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

#### 27.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning', een landgoedwoning, in de vorm van een woongebouw van allure met karakteristieke verschijningsvorm;
- c. nevenactiviteiten als opgenomen in de [Tabel nevenactiviteiten](#);
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapelementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapelement';
- e. aan huis verbonden beroepen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen en paden; tuinen en erven; parkeervoorzieningen; erfontsluitingen; groenvoorzieningen (en landschapelementen); water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

en overeenkomstig de in [27.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

#### ▲ 27.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Aantal woningen

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal als maximum aantal woningen'.
3. In aanvulling van het bepaalde onder 2. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwoning' dat hier per aanduiding twee woningen zijn toegestaan, mits het totaal aan toegestane woningen binnen het bestemmingsvlak niet wordt overschreden.

##### b Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen, zijn de met de aanduiding beschreven nevenactiviteiten toegestaan:

# Bestemmingsplanvoorschriften

	overnachtingsvoorziening Specifieke vorm van bedrijf - schoonmaak- en reparatie bedrijf	100		
Broekdijk 18	specifieke vorm van detailhandel - verkoop van ter plaatse gekweekte producten	50		
<u>Grevenoordseweg</u> 4	specifieke vorm van maatschappelijk - dagopvang/ dagbesteding en educatie	220	4,6	7,4
Hagelaarweg 21	vergaderaccommodatie	154	2,10	8,30
<u>Hogevleutweg 7</u>	specifieke vorm van recreatie - kleinschalige overnachtingsvoorziening	163	2,8	5,5
Molenheideweg 5	specifieke vorm van bedrijf - werkplaats	250		

## 27.2 Bouwregels

### 27.2.1 Algemeen

Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. Nieuwbouw van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bestemmingsvlak, echter als binnen dit bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn de gebouwen en bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Klaverhoekseweg nabij 16' bijgebouwen tevens zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. vervangende nieuwbouw van de woning mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de bestaande fundering en, ingeval van uitbreiding, daar direct op aansluitend. De bestaande bouwwijze dient te worden gehandhaafd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. indien de bestaande inhoud reeds meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' de met deze aanduiding aangeduide inhoud als maximum geldt;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de met deze aanduiding aangeduide goothoogte als maximum geldt;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de met deze aanduiding aangeduide bouwhoogte als maximum geldt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' dient de gehele gevel als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' dient de gevel ter hoogte van de tweede bouwlaag als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3' dient de gehele gevel als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling (graden), minimum dakhelling (graden)' geldt de aangeduide minimale en maximale dakhelling.



# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.2.3 Bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen gelden per woning de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50% van het gebied waar bijgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van sub a. In afwijking van deze bepaling geldt dat de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwde oppervlakte (m<sup>2</sup>)' niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven bebouwde oppervlakte;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling (graden), minimum dakhelling (graden)' geldt de aangeduide minimale en maximale dakhelling.

## 27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m voor en 2 m achter de voorgevellijn;
- b. voor carports en overkappingen, behorende bij de woning, geldt het volgende:
  1. ze dienen minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd
  2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  3. de totale oppervlakte per woning, mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen inclusief overkappingen/carports in totaal maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. Voor onoverdekte zwembaden geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.2.5 Specifieke regeling Sonseweg 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Sonseweg 1' gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde:

### a Hoofdgebouwen

1. De inhoud van een woning mag maximaal 1000 m<sup>3</sup> bedragen.
2. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning met maximaal één bouwlaag met kap.
3. De voorgevel van de woning, moet gesitueerd worden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'' zoals aangegeven is op de verbeelding.
4. Wanneer er twee gevellijnen zijn moet de voorgevel van de woning op één van deze gevellijnen gesitueerd worden.
5. Voor de woningen met nummers 1, 2, 3 en 5, als aangegeven in [Bijlage 1](#), geldt dat de lengte van de naar de weg toe gekeerde zijde van de woning minimaal 14 meter bedraagt.
6. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 40 graden en niet meer dan 55 graden.
7. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
8. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
9. De nokrichting van de daken van woningen 1, 2, 3 en 5, als aangegeven in [Bijlage 1](#), dienen evenwijdig (of schuinevenwijdig bij kavel 5) aan de gevellijn te zijn gesitueerd zoals weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2.
10. De nokrichtingen van het dak van woning 4, als aangegeven in [Bijlage 1](#), dienen haaks op de gevellijn te zijn gesitueerd zoals weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan in [Bijlage 1](#).

### b Bijgebouwen

Voor het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. Bijgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Bijgebouwen dienen achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
3. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>.
4. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
5. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
6. Afwijkend op lid 4 en 5 mogen aangebouwde bijgebouwen aan de woning dezelfde goot- en bouwhoogte hebben als in lid a onder 8 en 9 omschreven is.
7. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

1. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m voor en 2 m achter de voorgevelrooilijn, waarbij niet afgeweken mag worden van het beplantingsplan als opgenomen in [Bijlage 2](#) onder 5;
2. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
3. Voor onoverdekte zwembaden geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en de afstand tot de woning niet meer dan 15 m.

## 27.3 Afwijken van de bouwregels

### 27.3.1 Afwijken grotere inhoudsmaat en/of grotere oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.2.2](#) teneinde een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> van de woning mogelijk te maken of afwijken van het bepaalde in [27.2.3](#) teneinde een oppervlaktemaat van maximaal 300 m<sup>2</sup>, en zo nodig een grotere bouwhoogte, aan bijgebouwen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. hierbij vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. bij een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt de overtollige bebouwing gesloopt, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet voor sloop in aanmerking komt;
- c. voor wat betreft de oppervlakte bijgebouwen kan worden toegestaan 100 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 50% van het te slopen meerdere van 100 m<sup>2</sup> aan bij de woning behorende bijgebouwen en voormalige bedrijfsgebouwen dat voor de sloop aanwezig was, met een maximum van in totaal 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen of,
- d. voor wat betreft de inhoud van de woning kan worden toegestaan 750 m<sup>3</sup> vermeerderd met 50 m<sup>3</sup> extra per 200 m<sup>2</sup> sloop, met een maximum van 1.000 m<sup>3</sup>;
- e. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.
- f. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen worden toegestaan zonder sloopverplichting, waarbij voldaan dient te worden aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.3.2 Verplaatsing van de woning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.1 ten behoeve van het verplaatsen van de woning en wijziging van bouwwijze, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige structuur (handhaven van open karakter op het perceel en uitgaan van de thematiek van bebouwing in de directe omgeving) en verkeersveiligheid;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van geluid, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten en externe veiligheid.
- d. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.

## 27.4 Specifieke gebruiksregels

### 27.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt;
- b. kleinschalige overnachting, behoudens bestaande kleinschalige overnachtingen;
- c. voor bedrijvigheid anders dan toegestaan conform het bepaalde in [27.1.2](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' is bedrijvigheid toegestaan in maximaal categorie 2 als opgenomen in [Bijlage 24 Lijst van bedrijfsactiviteiten](#).
- e. detailhandel anders dan toegestaan conform het bepaalde in [27.1.2](#) en behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vijverbenodigdheden' waar uitsluitend detailhandel in de vorm van vijverbenodigdheden, in maximaal de bestaande oppervlakte, is toegestaan.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.4.2 Aan huis verbonden beroep

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan huis verbonden beroepen gelden de volgende bepalingen:

- a. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen in de woning en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. uitsluitend beroepsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen, zoals opgenomen in [Bijlage 25 Lijst beroep aan huis](#).
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.

## 27.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 27.5.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.4.1](#) voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijvigheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijvigheid mag worden gevestigd in de woning en/of een bijbehorend bijgebouw, voorzover dit past binnen de vigerende bouwregels die voor de woning en bijgebouwen gelden;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- c. er vindt geen detailhandel plaats;
- d. het gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat;
- e. het uitsluitend een bedrijfsactiviteit betreft welke voorkomt in, of gelijk te stellen is aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in [Bijlage 26 Lijst kleinschalige bedrijvigheid](#) (niet limitatieve lijst), alsmede inpandige statische opslag;
- f. er vindt geen buitenopslag plaats;
- g. de omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- h. er worden geen reclame-uitingen geplaatst, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
- i. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.5.2 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.1.2](#) onder a ten behoeve van de splitsing van de woning in meerdere woningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien het te splitsen pand een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft waarvan aanvrager ondanks het ontbreken van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' met een bouwhistorisch onderzoek aantoonde dat het een pand met cultuurhistorische waarde betreft;
- c. er dient met behulp van een bouwhistorisch onderzoek aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. de woningen dienen (na de splitsing) een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup> per woning;
- e. het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden mogen niet aangetast worden;
- f. de woningsplitsing dient bij te dragen aan het in stand houden en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden; dienaangaande vraagt bevoegd gezag advies aan terzake deskundigen, zoals de Commissie ruimtelijke kwaliteit;
- g. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bedrijfsgebouwen/bijgebouwen dan de 100 m<sup>2</sup> die als bijgebouw per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt, uitgezonderd gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- h. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best

# Bestemmingsplanvoorschriften

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.4.1](#) teneinde een voorziening voor kleinschalige overnachting toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorziening mag worden gevestigd in de woning en/of een bijbehorend bijgebouw, voorzover dit past binnen de vigerende bouwregels die voor de woning en bijgebouwen gelden;
- b. de voorziening is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c. het aantal kamers bedraagt maximaal 5;
- d. het aantal gasten per nacht bedraagt maximaal 10;
- e. de oppervlakte die voor kleinschalige overnachting mag worden gebruikt, bedraagt maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van de woning, tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>. Indien de woning en/of een bijbehorend bijgebouw ook worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijvigheid, gelden genoemd percentage en oppervlakte als maximum voor het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige overnachting samen;
- f. de voorziening mag geen belemmering vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende (bedrijfs)percelen;
- g. ter plaatse is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd;
- h. permanente bewoning van de voorziening is niet toegestaan;
- i. de voorziening wordt geëxploiteerd door de hoofdbewoner of eigenaar van de betreffende woning, die op het adres van het pand is ingeschreven in het GBP. De hoofdbewoner of eigenaar dient tijdens het nachtverblijf op het adres aanwezig te zijn.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.5.4 Meergeneratiewoning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [27.4](#) voor het kunnen gebruiken van een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning of een tijdelijke woonunit voor een tweede huishouden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van het wonen van meerdere generaties bij elkaar, uitsluitend in een familierelatie n de 1e lijn;
- b. het is alleen toegestaan indien een van de bewoners 60 jaar of ouder is;
- c. het dient te passen binnen de bouwregels van dit bestemmingsplan dan wel de vergunningvrije bouwregels;
- d. er mag maximaal 100 m<sup>2</sup> door het tweede huishouden in gebruik worden genomen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c kan binnen het bouwvlak een tijdelijke woonunit van maximaal 100 m<sup>2</sup> worden toegestaan op een maximale afstand van 25 meter tot de bedrijfswoning;
- f. er blijft planologisch-juridisch sprake van één woning;
- g. zodra één van de generaties niet meer verblijft in het pand/op het perceel, dient de (bouwkundige) voorziening c.q. tijdelijke woonunit voor het 2<sup>e</sup> huishouden te worden verwijderd;
- h. er mag geen kadastrale splitsing plaatsvinden;
- i. aan het gebruik in relatie tot het wonen kan nimmer het recht worden ontleend voor een planologisch-juridisch gebruik als twee (zelfstandige) (bedrijfs)woningen;
- j. aan het gebruik kan nimmer het recht worden ontleend op woningsplitsing;
- k. wanneer in de toekomst mantelzorg noodzakelijk is, dan wordt het gedeelte dat c.q. de (bouwkundige) voorziening c.q. tijdelijke woonunit die bestemd is voor het tweede huishouden gebruikt ten behoeve van deze mantelzorgbehoefte;
- l. indien het tweede huishouden in een ander gebouw verblijft dan de bedrijfswoning, dan gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
  1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen; waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  2. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- m. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR);
- n. indien gebruik wordt gemaakt van een tijdelijke woonunit (onder e) is juridisch en financieel geborgd dat de voorzieningen na afloop van het gebruik worden verwijderd.



# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 27.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement'.

### 27.6.2 Uitzonderingen

Het in lid [27.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

### 27.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [27.6.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurgebied, de landschappelijke waarden, de natuurwaarden, de hydrologische betekenis en/of de hydrologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

# Bestemmingsplanvoorschriften

## 27.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 27.7.1 Omschakeling naar (agrarisch) vollegrondsteeltbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op wijzigen in de bestemming [Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#) ten behoeve van het mogelijk maken van een vollegronds teeltbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan indien het bestemmingsvlak geheel of grotendeels wordt omgeven door de bestemming [Agrarisch](#) of [Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de omvang van het bestemmingsvlak Wonen, met dien verstande dat tevens het volgende geldt:
  1. de omvang mag niet meer bedragen dan 2 ha; indien het bestaande bouwvlak reeds meer bedraagt dan 2 ha, mag dit bouwvlak worden vergroot met maximaal 20%;
  2. de bouw of uitbreiding van kassen is niet toegestaan;
- d. het mag niet leiden tot het gebruiken van:
  1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
  2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
- e. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten, inpasbaar in de omgeving:
  1. er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

# Bestemmingsplanvoorschriften

2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
  3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing: er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan, waarbij de oppervlakte van de inpassing minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak [Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#) dient te bedragen.
  2. Kwaliteitswinst: er wordt voldaan aan de meest recente [Landschapsinvesteringsregeling \(LIR\)](#) van de gemeente Best;
  3. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
  4. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
  5. [Ontstening](#): met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van cultuurhistorische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
  6. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

# Bestemmingsplanvoorschriften

- g. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf en dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan; Hierover kan advies worden gevraagd aan de AAB;
- j. voldaan wordt aan de bouwregels voor bedrijfsgebouwen als opgenomen in [Bouwregels](#);
- k. het nieuwe bouwvlak wordt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan opgenomen; voor zover daarbij sprake is van een verkleining, krijgen de delen die niet behoren tot [Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#) de omliggende agrarische gebiedsbestemming.

# Algemene info

## Verkoopprocedure

Alle door Kronenburg Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

## Bieding

Indien de geïnteresseerde een bieding doet, dienen de volgende zaken benoemd te worden:

Geboden koopsom

Datum sleuteloverdracht

Eventuele overname roerende zaken

Eventuele ontbindende voorwaarden, bijv. financiering.

## Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst, zal door Kronenburg Makelaardij de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

## Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Onderzoek plicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van voor hem of haar van belang (kunnen) zijn. Zo ook dient de koper zich te laten informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen. Kronenburg Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

## Verkoopdocumentatie

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoop-documentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

## Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 01 september 2003 drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

## Hoe verder na de bezichtiging?

Het zal u duidelijk zijn dat het voor de eigenaar van deze woning een spannende aangelegenheid is. Wij zijn benieuwd naar uw reactie en stellen het zeer op prijs indien u ons binnen enkele dagen uw bevindingen kenbaar maakt.



# Kronenburg

MAKELAARDIJ



**Broekstraat 13, 5684LW BEST**

**T: 06-53961078**

**E: [info@kronenburgmakelaardij.nl](mailto:info@kronenburgmakelaardij.nl)**

**[www.kronenburgmakelaardij.nl](http://www.kronenburgmakelaardij.nl)**



vastgoedpro 

Bank: NL76 RABO 0120428261 | KVK 17189393 | BTW-ID NL001685236B63