



## ***ZEELAND, Udenseweg 24***

***Aan de rand van het dorp, gelegen karakteristieke vrijstaande woonboerderij met achterhuis, dubbele garage / schuur met afhang, kleine schuur en tuin op een perceeloppervlakte van 00.48.90 ha, alsmede eventueel diverse percelen landbouwgrond in de directe omgeving***

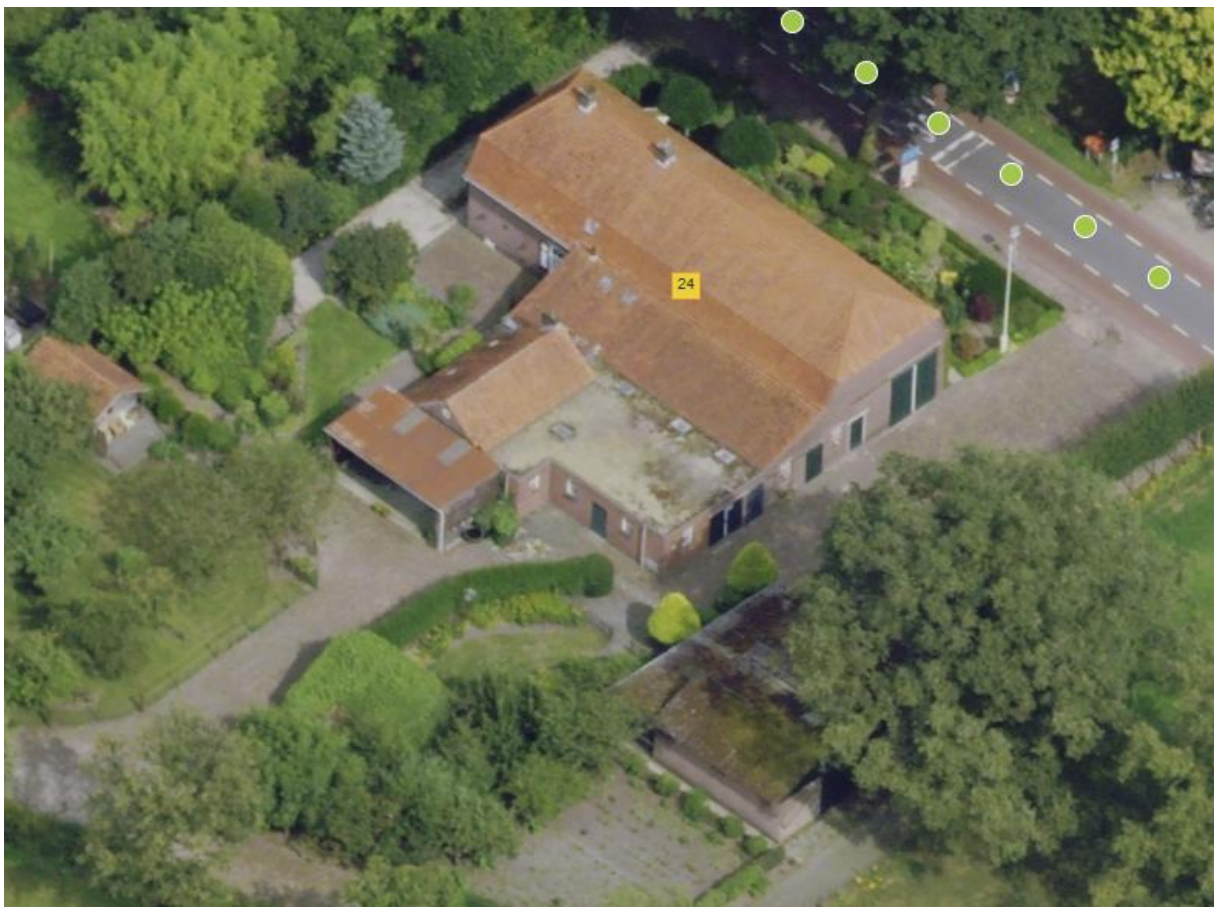
## Algemeen

Aan de rand van het dorp - in het landelijke gebied van ZEELAND (gemeente Maashorst, provincie Noord-Brabant) aan de Udenseweg 24 - gelegen vrijstaande karakteristieke woonboerderij met achterhuis, dubbele garage / schuur met afhang, kleine schuur, tuinhuis en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin op een perceeloppervlakte van 00.48.90 hectare, alsmede eventueel diverse percelen landbouwgrond in de directe omgeving:

De straat Udenseweg is een van de mooiste en meest populaire straten van Zeeland en gaat over in de Kerkstraat, met diverse faciliteiten zoals een supermarkt, drogisterij, huisarts, speciaalzaken, basisscholen en horeca op loopafstand. Ook het natuurgebied De Maashorst bevindt zich binnen handbereik.

Tevens is de eerste uitvalsweg in de nabije omgeving op circa 11 minuten rijden.

**Ziet u uzelf hier al wonen? Dan moet u het spraakmakende geheel zeker eens komen bekijken.**







*Luchtfoto van de Udenseweg 24 te Zeeland*

## Zeeland

**Zeeland** is een dorp in de provincie **Noord-Brabant**, in het oosten van Nederland. Het is gelegen tussen Uden en Mill.

### Bestuurlijke indeling

- **Tot 2022** maakte Zeeland deel uit van de **gemeente Landerd**.
- **Sinds 1 januari 2022** is Landerd gefuseerd met Uden tot de nieuwe gemeente **Maashorst**.

### Belangrijke kenmerken van Zeeland

- **Inwoneraantal:** ongeveer 7.000.
- **Ligging:** aan de rand van natuurgebied **De Maashorst**, het grootste aaneengesloten natuurgebied van Noord-Brabant.
- **Voorzieningen:** basisscholen, sportverenigingen, winkels, supermarkten, horeca, huisartsenzorg.
- **Economisch:** traditioneel agrarisch, maar steeds meer gericht op recreatie, natuurtoerisme en lokale bedrijvigheid.

### Natuur en recreatie

- **De Maashorst** biedt uitgebreide mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van natuur. Hier leven o.a. wisenten, taurossen en Exmoor pony's.
- Er zijn diverse **campings, B&B's en boerderijwinkels** in en rondom Zeeland.

### Cultuur en historie

- Zeeland heeft een dorps karakter en is trots op zijn heemkundekring en lokale tradities.
- Bekende evenementen: **Zeelandsedag**, carnaval (met als carnavalsnaam "De Smouskes") en andere dorpsfeesten.

### Bereikbaarheid

- Nabijgelegen steden: **Uden** (10 min), **Oss** (20 min), **Den Bosch** (30 min).
- Goed bereikbaar via N277 en de A50.



## ***Kadastrale gegevens***

### **Huiskavel: Udenseweg 24 te Zeeland (5411 SC):**

Gemeente ZEELAND, sectie H, nummer 2887, ter grootte van 00.48.90 ha

Totale oppervlakte huiskavel

00.48.90 ha

### **Veldkavel 1: Bergmaas / Straatsven te Zeeland:**

Gemeente ZEELAND, sectie L, nummer 372, ter grootte van 03.68.30 ha

### **Veldkavel 2: nabij de Bergmaas te Zeeland:**

Gemeente ZEELAND, sectie L, nummer 343, ter grootte van 00.49.60 ha

### **Veldkavel 3: nabij de Straatsven te Zeeland:**

Gemeente ZEELAND, sectie L, nummer 382, ter grootte van 01.74.70 ha

### **Veldkavel 4: Bergmaas te Zeeland:**

Gemeente ZEELAND, sectie L, nummer 366, ter grootte van 00.79.40 ha

Aantekening kadaster:

Het perceel te ZEELAND, sectie H, nummer 2887 is tweemaal belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van:

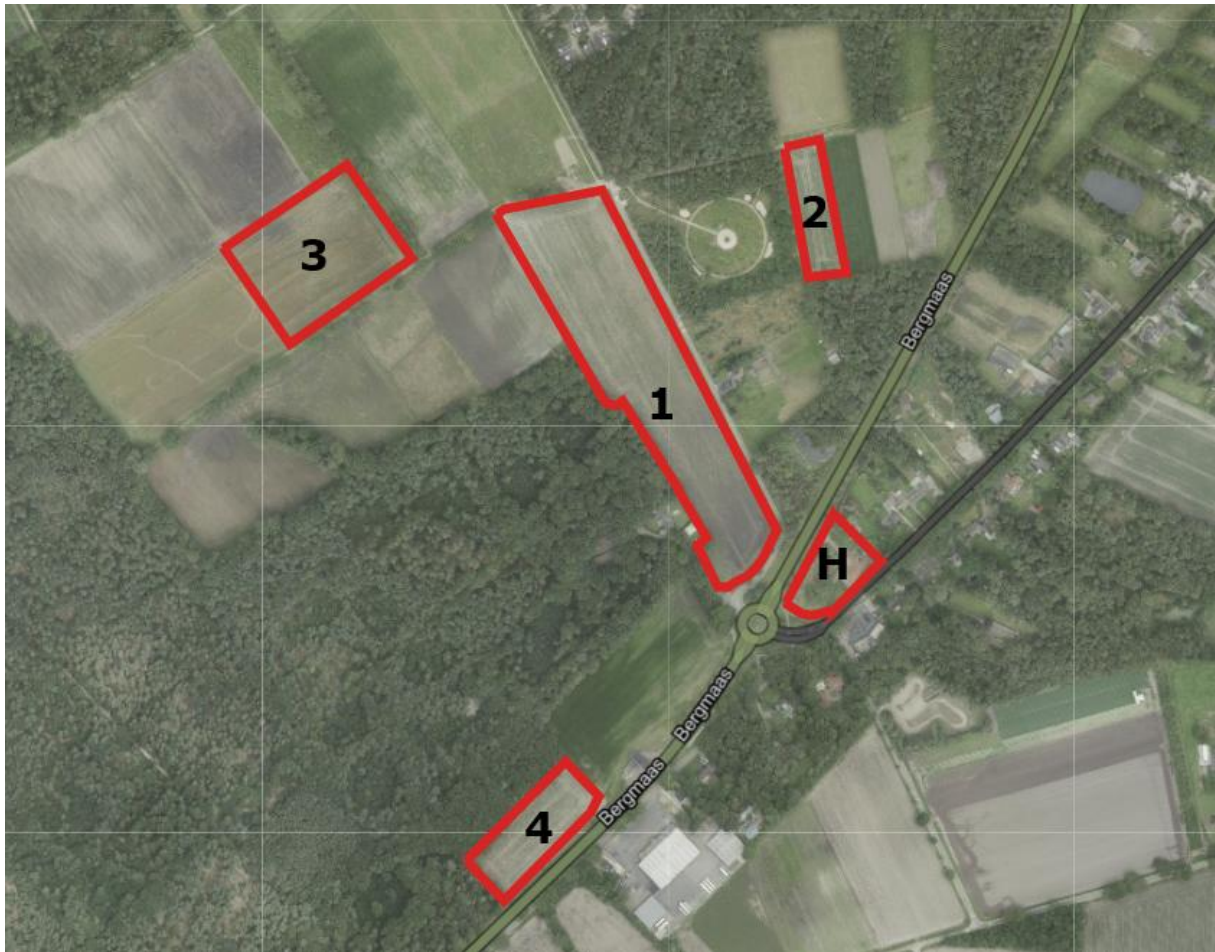
- Brabant Water N.V.
- Gemeente Maashorst

Het perceel te ZEELAND, sectie L, nummer 372 is eenmaal belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van:

- Brabant Water N.V.
- Perceel is belast met een erfdienstbaarheid van weg ter breedte van 3 m om over dit perceel te gaan van de openbare weg naar perceel Zeeland L 362( bos)( westkant van het perceel)

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksels en kaarten.

*(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).*



Overzicht van de percelen.



## **Bestemming**

De woonboerderij is gelegen in het bestemmingsplan / omgevingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje 2014", van de gemeente Landerd, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 11 december 2014, in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Krachtens dit bestemmingsplan / omgevingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

### Bestemmingsvlak:

Wonen – Vrijstaand.

Tuin.

### Bouwvlak:

Bouwvlak.

### Maatvoering:

Maximum bouwhoogte: 7 meter.

Maximum goothoogte: 4 meter.

### Gebiedsaanduiding:

Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1.



**Afbeelding plankaart BP (Bron: Omgevingsloket)**



*Bouwvlak*

*Maximum bouwhoogte: 7 meter.*

*Maximum goothoogte: 4 meter.*

## Bestemmingsregels

### Artikel 23 Wonen - Vrijstaand

#### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;*
- b. *activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grotere oppervlakte aan huis gebonden activiteiten' activiteiten zijn toegestaan tot een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.*
- c. *een bedrijf dat voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', uitsluitend in combinatie met het doel onder a;*
- d. *behoud, herstel en ontwikkeling van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- e. *bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.*

#### 23.2 Bouwregels

##### 23.2.1 Algemeen

*Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 23.1.*

##### 23.2.2 Hoofdgebouwen

*Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:*

- a. *Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.*
- b. *De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.*
- c. *Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.*
- d. *De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.*

### 23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

### 23.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 23.2.3 van toepassing.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 23.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m<sup>2</sup> maar niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 23.2.2 onder d ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits

- 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;

- b. artikel 23.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits

- 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;



3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

#### 23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';

b. van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;

c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:

1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
2. op het perceel al een woning aanwezig is;
3. het afwijkend gebruik tegelijkertijd niet meer dan één keer per woning wordt toegestaan;
4. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;

6. er sprake is van zuinig ruimtegebruik;

7. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt.

e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:

1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;

2. voorzien wordt in de parkeerbehoefte;

3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;

f. van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onovernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;

2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;

3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

## 4.2 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een directe bouwtitel. Wel zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die deels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheden voorzien in de verplaatsing of toevoeging van enkele woningen, op locaties waar de nieuwe woningen de bebouwingsstructuur kunnen aanvullen en versterken.

### Udenseweg

Voor de woningen aan weerszijden van de Udenseweg is in het vigerende bestemmingsplan een bouwregeling opgenomen die sloop van de woningen en herbouw op een andere locatie op het perceel mogelijk maakt. Als voorwaarden gelden een maximale diepte van het hoofdgebouw van 13 meter, een maximale breedte van het hoofdgebouw van 25 meter en een minimale afstand tussen twee woningen van 20 meter. De voorgevel van een (nieuwe) woning dient voor minimaal 50% in de voorgevelbouw-grens te worden gebouwd.

De regeling die bepaalt dat woningen ten minste 20 meter uit elkaar moeten staan, is uit oogpunt van rechtszekerheid niet wenselijk, omdat de bouwmogelijkheden op een perceel daarmee afhankelijk zijn van de bebouwing die op de naastgelegen percelen staat. Deze regeling is daarom niet meer opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Omdat de verwachting is dat binnen de planperiode op een aantal locaties aan de Udenseweg sloop en vervangende nieuwbouw plaats zal vinden, is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingzone - wijzigingsgebied 1') opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een woning te slopen en deze op een andere locatie op het perceel te herbouwen, door het wijzigen van de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand'/'Wonen - Halfvrijstaand' en 'Tuin' en het verplaatsen/wijzigen van het bouwvlak. De maximale oppervlakte van een nieuw bouwvlak bedraagt 325 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (hoofdgebouw van 13 x 25 meter). Wijziging is alleen mogelijk als de bestaande woning wordt gesloopt. Er kan dus geen sprake zijn van de toevoeging van een extra woning, maar alleen van sloop en vervangende nieuwbouw.

## Splitsing woonboerderij:

lokalewetgeving.overheid.nl/CVDR704978/1

**Overheid.nl**  
Lokale wet- en regelgeving

Overheid.nl Zoeken Uitgebreid Zoeken

U bent hier: Lokale Wet- en regelgeving / Uitgebreid zoeken / Regeling

**Wetstechnische informatie**

**Regeling tekst**

**Inhoudsopgave**

- Intitule >
- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen >
- Hoofdstuk 2. Toetsingsregels >
- Hoofdstuk 3. Slotregels >
- Ondertekening >
- Bijlage 1: Illustraties Woningsplitsing >
- Bijlage 2: Illustraties Perceelsplitsing >

**Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom**

Geldend van 01-01-2024 t/m heden

**Intitulé**

Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst;

overwegende dat er behoefte is aan een toetsingskader voor alle gebieden binnen de bebouwde kom van de gemeente Maashorst;

gelet op artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en artikelen 1:3, vierde lid, 4:81 en 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht.

**besluit**

vast te stellen de

**Uitvoeringsregel beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom.**

Permalink Printen

## Nutsvoorzieningen

De navolgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig:

- Waterleiding.
- Elektriciteit.
- Aardgas.
- Drukriolering.
- Telefoon.
- CAI.
- Glasvezel ligt binnen (maar is niet aangesloten)



## Omschrijving van het object

### Woonboerderij:

- bouwjaar 1932.
- de inhoud bedraagt circa 1600 m<sup>3</sup>.
- voorhuis opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuur van baksteen en achterhuis opgetrokken in steense muur van baksteen.
- dak beschoten met houten delen en ongeïsoleerd en gedekt met gebakken pannen.
- kozijnen van grenen en grotendeels voorzien van enkele beglazing.
- centrale verwarming op aardgas (HR ketel, Atag 2023) in alle woon- en verblijfsruimten.
- begane grondvloer van beton en hout en eerste verdiepingvloer van hout.
- indeling begane grond:
  - entree met meterkast (doorgang naar de woonkamer, slaapkamer en keuken);
  - slaapkamer met vaste kast, schouw, houten vloer, behangwand en balkenplafond;
  - opkamer / slaapkamer met vaste kast, vloerbedekking, schrootjeswand en balkenplafond;
  - hal / doorgang;
  - trap naar kelder;
  - keuken met eenvoudige keukenblok met bovenkastjes, schouw waarin geplaatst een gasfornuis met oven en koelkast en balkenplafond;
  - woonkamer met houten vloer, behangwand en balkenplafond( en een deel tegen achterhuis is voorzien van een asbesthoudende plaat op het balkenplafond);
  - badkamer met ligbad, douche en vaste wastafel met spiegel;
  - trapopgang naar de eerste verdieping;
  - portaal / bijkeuken met keukenblok, tegelvloer en schrootjesplafond, opstelling c.v. en wasmachine- en drogeraansluiting;
  - toilet met vaste wastafel.
  - badkamer met douche en toilet.
- indeling eerste verdieping:
  - overloop; grote bergzolder; 2 slaapkamers met vloerbedekking en schrootjesplafond.

Enkele oude dakraampjes zijn niet geheel dicht.

Achterhuis van de boerderij: open opslagruimte met grote schuurdeuren en gedeeltelijk zolder.

## Aanbouw aan de woonboerderij:

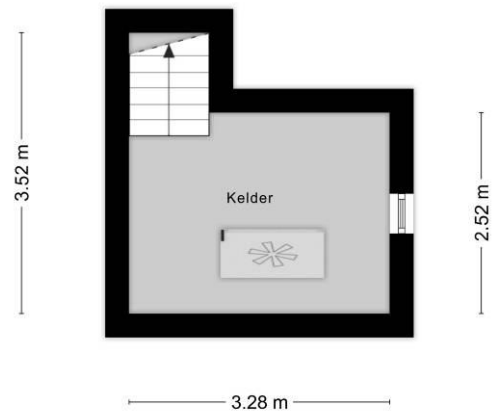
- bouwjaar circa rond 1960-1970.
- oppervlakte circa 170 m2.
- opgetrokken in steense muren van baksteen.
- voorzien van een betonvloer en enkele putten.
- het dak is gedekt met gedeeltelijk pannen en gedeeltelijk platdak / bitumen
- ingericht als voormalige stal.









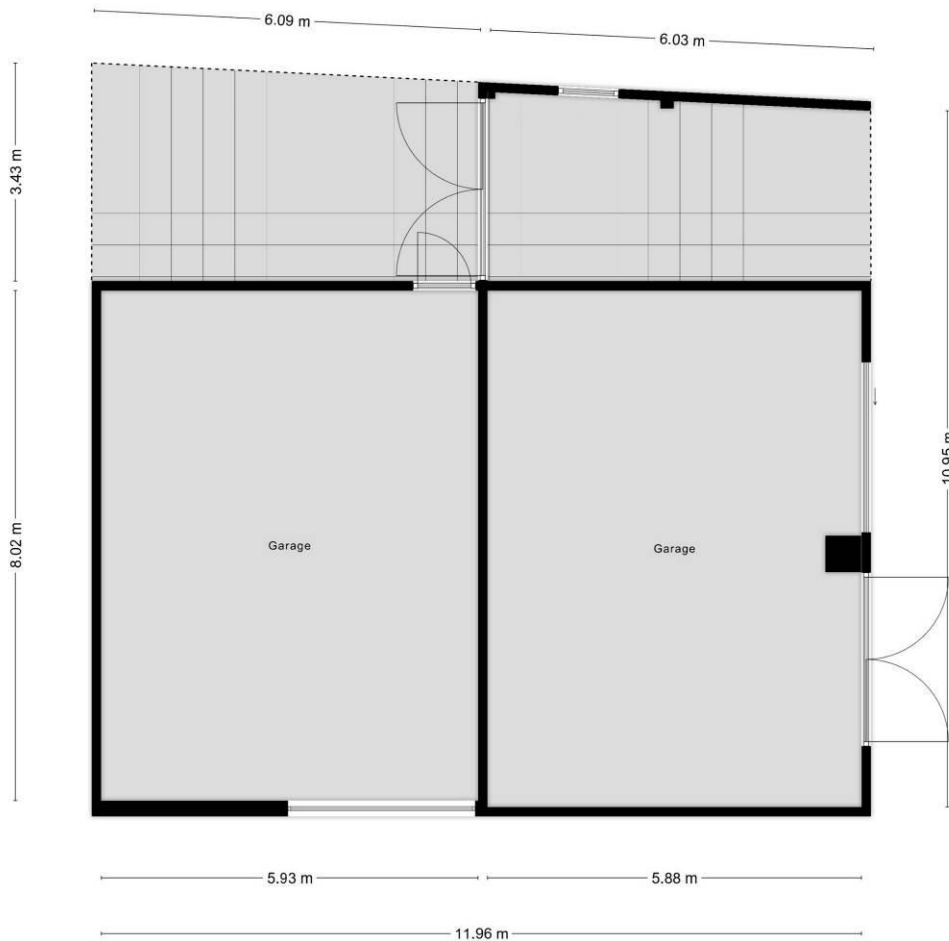




## Dubbele garage / schuur met afdak:

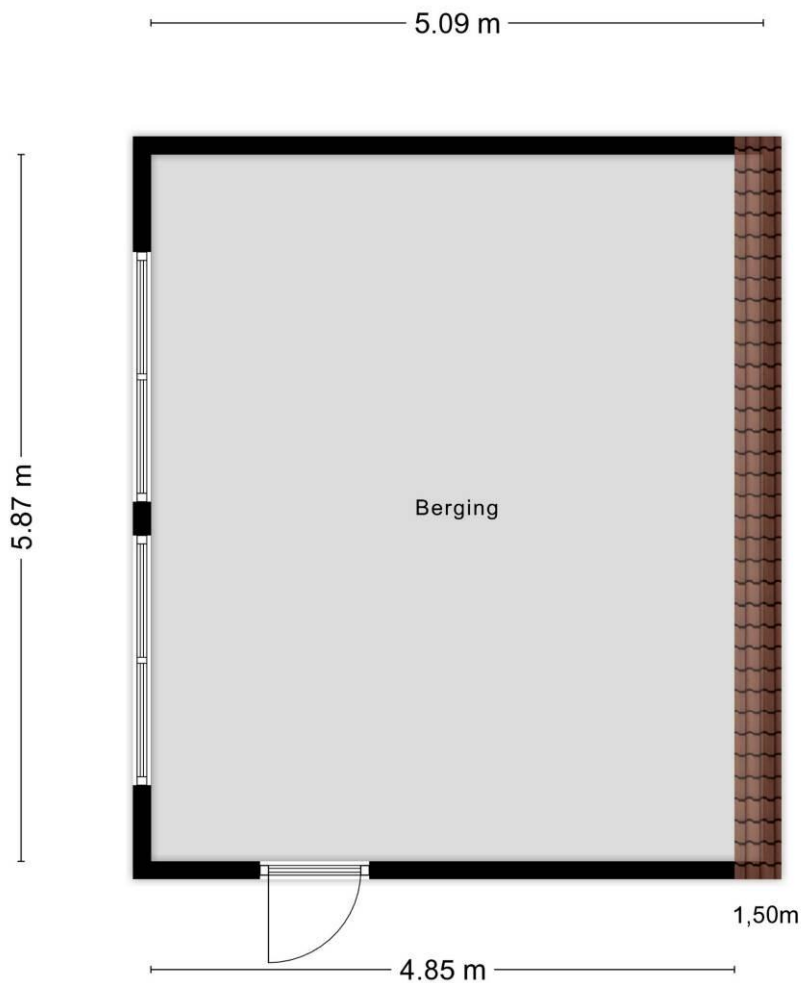
- bouwjaar ca 1960.
- afmetingen: 11,96 m x 8,02 m = oppervlakte circa 96 m<sup>2</sup> + afdak afmetingen: 2,93 m resp. 3,43 m x 12,12 m = oppervlakte circa 39 m<sup>2</sup>.
- opgetrokken in steense muren van baksteen.
- het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten.
- voorzien van een betonvloer.
- voorzien van 3 x 2 deuren.





### Kleine schuur:

- bouwjaar ca 1960.
- afmetingen circa 5,87 x 5,09 m = oppervlakte circa 30 m<sup>2</sup>.
- opgetrokken in gedeeltelijk halfsteense muren en gedeeltelijk houten wanden.
- het dak is gedekt met asbesthoudende golfplaten.
- voorzien van een betonvloer.

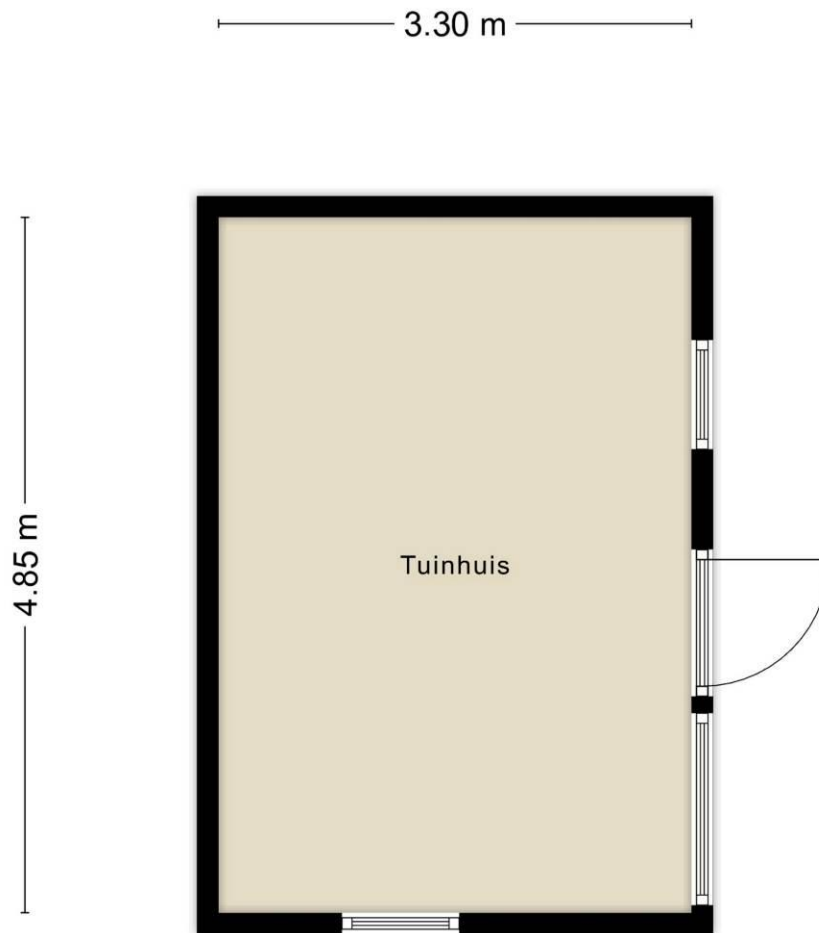


## Tuinhuis:

- bouwjaar ca 1980.
- afmetingen circa 4,85 m x 3,30 m = oppervlakte circa 16 m<sup>2</sup>.
- opgetrokken in houten wanden.
- het dak is gedekt met pannen.
- voorzien van een klinkervloer.







## *Algemene punten*

De woonboerderij heeft Energielabel: F.

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NI, "Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden", inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Qua bodem verklaart verkoper enkel agrarisch te hebben gebruikt en niet bekend te zijn met verontreiniging.

In het Belastingplan 2023 (per januari 2023) is het algemene tarief van de overdrachtsbelasting verhoogd van 8 naar 10,4%.

**Algemene tarief verhoogd.** Het algemene tarief van de overdrachtsbelasting is opnieuw verhoogd per 1 januari 2023. De overdrachtsbelasting voor niet-woningen en voor woningen waar de verkrijgers niet voor langere tijd zelf in gaan wonen, is verhoogd van 8 naar 10,4%. Via deze verhoging wil men de positie van de starter en doorstromer ten opzichte van de belegger op de koopwoningmarkt verbeteren. Het algemene overdrachtsbelastingtarief geldt onder meer voor bedrijfsgebouwen en bedrijfsruimtes, aanhorigheden die niet tegelijk met een woning worden gekocht (bijv. tuin, garage of schuur), recreatiewoningen en tweede woningen, de woning van de ouders die de kinderen kopen en waarin de ouders blijven wonen, grond die bestemd is voor woningbouw, de verkrijging van de economische eigendom, enz.

**Lager tarief van 2%.** Voor woningen geldt een lager tarief van 2%. Sinds 1 januari 2021 geldt dit lage tarief alleen voor woningen die door de verkrijger (langdurig) als hoofdverblijf worden gebruikt. Vanaf 1 januari 2021 geldt er voor starters op de woningmarkt, onder voorwaarden, een vrijstelling.

## **Bezichtiging**

Mocht u nog vragen hebben of wenst u het object te bezichtigen gelieve telefonisch contact op te nemen met de heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel, te bereiken onder mobiele telefoon: 06 – 53 39 76 30 of via ons kantoor 073 – 217 35 80.

De heer Ing. J.M.J.M. (Jos) van den Heuvel zal u rondleiden.

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar [jos.van.den.heuvel@arvalis.nl](mailto:jos.van.den.heuvel@arvalis.nl) of [vastgoed@arvalis.nl](mailto:vastgoed@arvalis.nl)

## **Informatie**

### **Algemeen:**

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

### **Onderzoekplicht:**

Koper heeft een eigen onderzoekplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen / omgevingsplan, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

## **Aansprakelijkheid**

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed.

Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## **Aanvaarding**

De aanvaarding is in overleg.

## **Vraagprijs**

De vraagprijs bedraagt voor de boerderij met bijgebouwen en met 4.890 m<sup>2</sup> ondergrond:

€ 795.000,- kosten koper

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.



## *Inlichtingen*

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

### **Arvalis**

|                  |                                                                                                                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kantooradres     | Onderwijsboulevard 225<br>5223 DE 's-Hertogenbosch                                                                                                                                       |
| Postbus          | 100<br>5201 AC 's-Hertogenbosch                                                                                                                                                          |
| Email            | <a href="mailto:jos.van.den.heuvel@arvalis.nl">jos.van.den.heuvel@arvalis.nl</a>                                                                                                         |
| Mobiele telefoon | 06 – 53 39 76 30                                                                                                                                                                         |
| Telefoonnummer   | 073 – 217 35 80                                                                                                                                                                          |
| Internet site    | <a href="http://www.arvalisvastgoed.nl">www.arvalisvastgoed.nl</a> / <a href="http://www.fundainbusiness.nl">www.fundainbusiness.nl</a> / <a href="http://www.funda.nl">www.funda.nl</a> |

## Kadastrale gegevens

### Eigendomsinformatie

#### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Zeeland H 2887](#)

Kadastrale objectidentificatie: 046710288770000

**Locatie** Udenseweg 24  
5411 SC Zeeland

BAG identificatie: [1685010000004586](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 4.890 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 173988 - 411108

**Omschrijving** Wonen (agrarisch)  
Terrein (grasland)

**Ontstaan uit** [Zeeland H 2242](#)  
[Zeeland H 2243](#)  
[Zeeland H 2244](#)

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                       |                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | <a href="#">Zeeland L 372</a><br><small>Kadastrale objectidentificatie: 046740037270000</small> |
| Kadastrale grootte    | 36.830 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                                                                     |
| Coördinaten           | 173809 - 411312                                                                                 |
| Omschrijving          | Terrein (natuur)                                                                                |

### AANTEKENINGEN

|                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Er zijn geen beperkingen bekend |
| Overige aantekening                                                                                           | Erfdienstbaarheid               |

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                       |                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | <a href="#">Zeeland L 343</a><br><small>Kadastrale objectidentificatie: 046740034370000</small> |
| Kadastrale grootte    | 4.960 m <sup>2</sup>                                                                            |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                                                                     |
| Coördinaten           | 173973 - 411467                                                                                 |
| Omschrijving          | Terrein (natuur)                                                                                |

### AANTEKENINGEN

|                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Er zijn geen beperkingen bekend |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                                                 |                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| Kadastrale aanduiding                           | <a href="#">Zeeland L 382</a> |
| Kadastrale objectidentificatie: 046740038270000 |                               |
| Kadastrale grootte                              | 17.470 m <sup>2</sup>         |
| Grens en grootte                                | Vastgesteld                   |
| Coördinaten                                     | 173477 - 411420               |
| Omschrijving                                    | Terrein (natuur)              |

### AANTEKENINGEN

|                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Er zijn geen beperkingen bekend |
| Overige aantekening                                                                                           | Erfdienstbaarheid               |

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                                                 |                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| Kadastrale aanduiding                           | <a href="#">Zeeland L 366</a> |
| Kadastrale objectidentificatie: 046740036670000 |                               |
| Kadastrale grootte                              | 7.940 m <sup>2</sup>          |
| Grens en grootte                                | Vastgesteld                   |
| Coördinaten                                     | 173700 - 410843               |
| Omschrijving                                    | Terrein (natuur)              |

### AANTEKENINGEN

|                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Er zijn geen beperkingen bekend |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|



Deze kaart is noordgericht

**12345** Perceelnummer

**25** Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eersoludend uittreksel, geleverd op 9 april 2025.  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zeeland

Sectie H

Perceel 2887

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster 





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 2500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeeland</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 372</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Foto's





















































































