



Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

BERKEL-ENSCHOT

Enschotsebaan 8

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl





Van den Berk & Kerkhof makelaars, taxateurs en adviseurs
laat u graag kennismaken met deze karakteristieke locatie gelegen aan
Enschotsebaan 8 te Berkel-Enschot

In het kort

Aan de statige Enschotsebaan in het gemoedelijke Berkel-Enschot vindt u deze vrijstaande voormalige jaren '30 boerderijwoning met diverse ruime bijgebouwen waaronder een haaks aangebouwde schuur, en een eveneens in jaren '30 stijl gebouwde losstaande schuur.

De fraaie mansardekap met wolfseind, het sierlijk metselwerk en de vele authentieke details aan binnen- en buitenzijde van deze beide gebouwen vormen slechts een voorproefje van wat deze boerderijwoning u te bieden heeft. De overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn van een latere datum en geschikt om functioneel te maken voor een beroep of bedrijf aan huis.

Of u nu droomt van wonen met ruimte voor een hobby of kleinschalige bedrijvigheid (tot milieucategorie 2): hier kan het allemaal.

Ook kunt u overwegen in overleg te gaan met de gemeente Tilburg om het perceel te splitsen voor de bouw van een extra vrijstaande woning.

Kortom, een plek waar ruimte en potentie samenkomen!



VRIJSTAANDE JAREN '30 BOERDERIJWONING

De woning is gebouwd in 1928 en opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met leien en pannen gedekt met een houten dakbeschot. De begane grondvloer is uitgevoerd in gedeeltelijk hout en gedeeltelijk beton. De verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.

De woning beschikt over enkel glas in houten kozijnen. Verwarming geschiedt door middel van een cv-combiketel (merk Remeha, bouwjaar 2016). Er zijn geen isolerende voorzieningen aanwezig. De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 211 m² en een inhoud van 1.514 m³.

De fraaie mansardekap met wolfseind en het sierlijk gedetailleerde metselwerk geven de woning een onderscheidend karakter. Zodra u via de entree de woning betreedt, voelt u het meteen: dit huis heeft charme en straalt authenticiteit uit.

De hal/gang verwelkomt u met een granieten vloer, hoge plafonds, authentieke deuren en blikvanger is de met een rode Perzische loper beklede trap. De begane grond is verrassend ruim. Aan de linkerkant van de gang bevindt zich een woonkamer en suite, waarvan het achterste gedeelte momenteel in gebruik is als slaapkamer. Aan de rechterkant van de gang bevindt zich de zitkamer met ook hier een majestueuze schouw met een doorgang naar de eetkamer. Vanuit de eetkamer heeft u uitzicht op het erf. Grenzend aan de eetkamer bevindt zich de keuken met eenvoudig keukenblok in hoekopstelling o.a. een 4-pits gasstel, afzuigkap en koelkast. Verder treft u op de begane grond een opkamer, kelder, bijkeuken, toiletruimte en badkamer. De badkamer is ingedeeld met een douche, ligbad, wastafel en aansluitingen ten behoeve van witgoedapparatuur.

De verdieping is te bereiken middels de vaste trap in de hal.
De verdieping betreft een open ruimte waarop twee
getimmerde slaapkamers zijn gesitueerd.
Het prominent aanwezige schoorsteenkanaal beschikt over
een rookruimte. Grenzend aan deze open ruimte bevindt zich
een bergzolder waar de cv-combiketel is opgesteld.





Begane grond



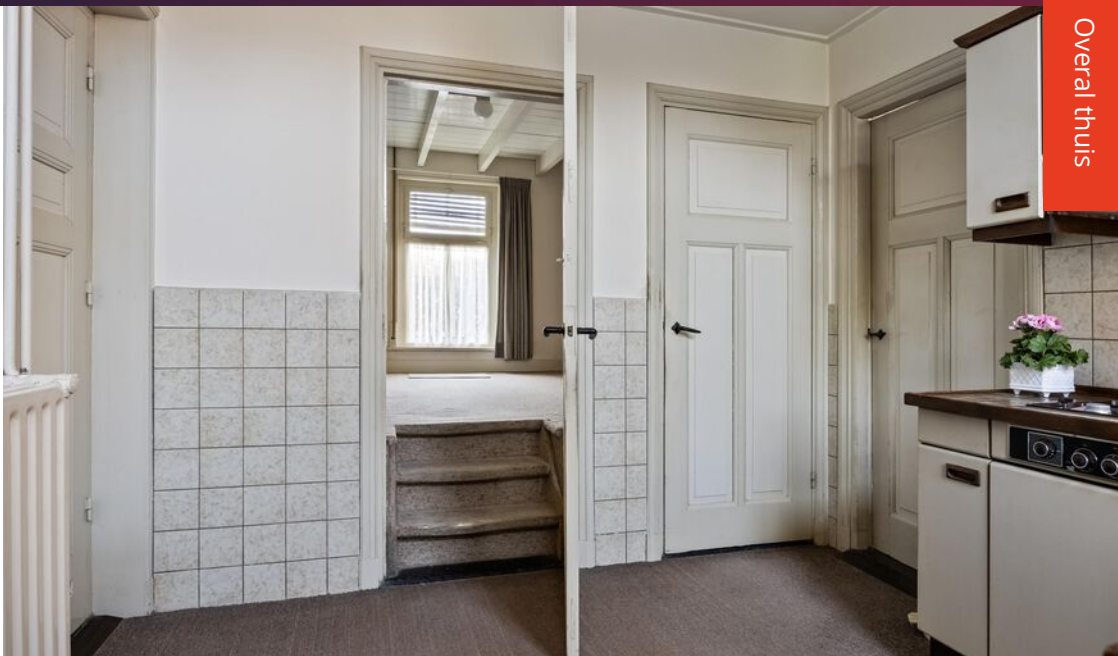
















Verdieping



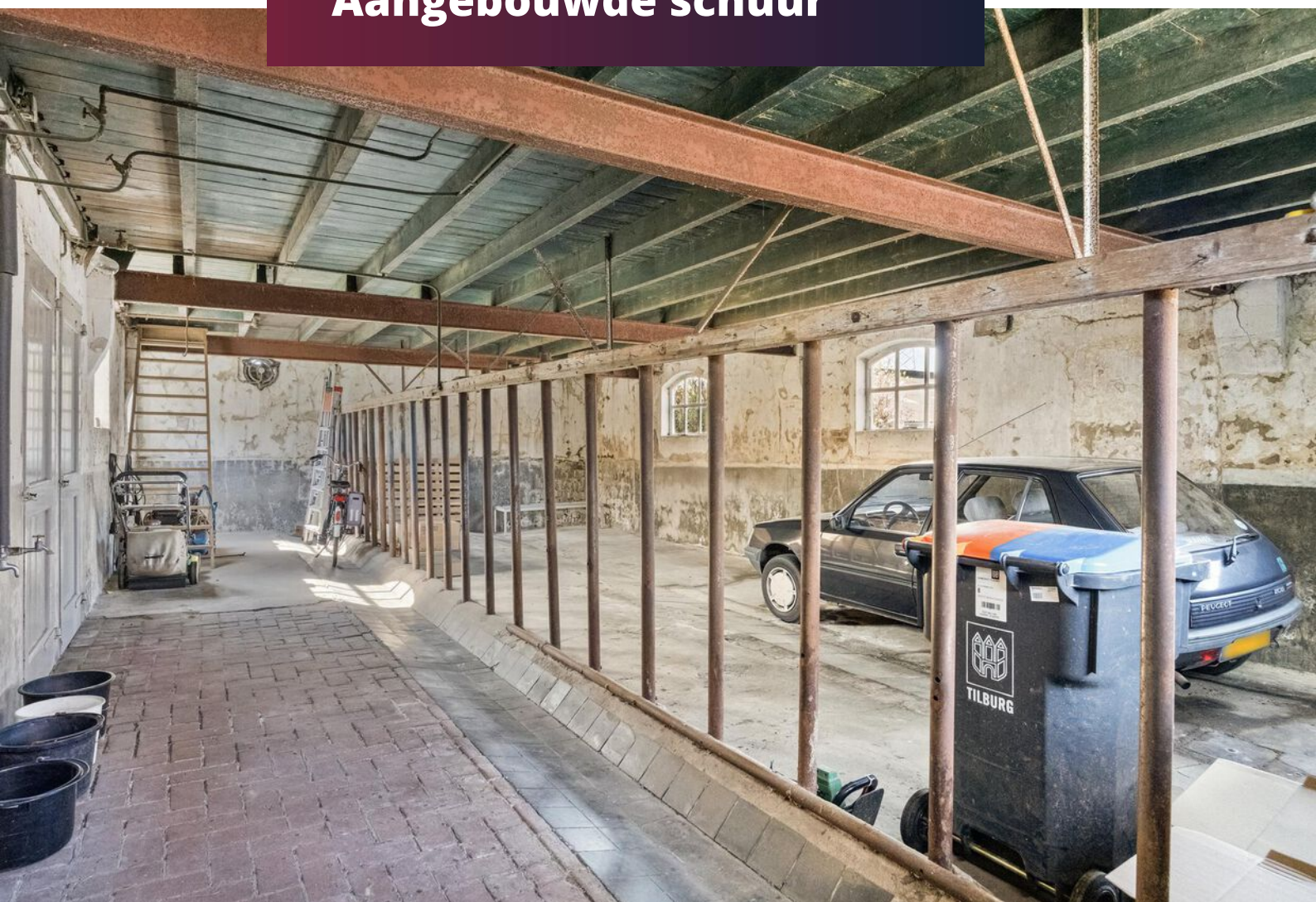


Bergzolder

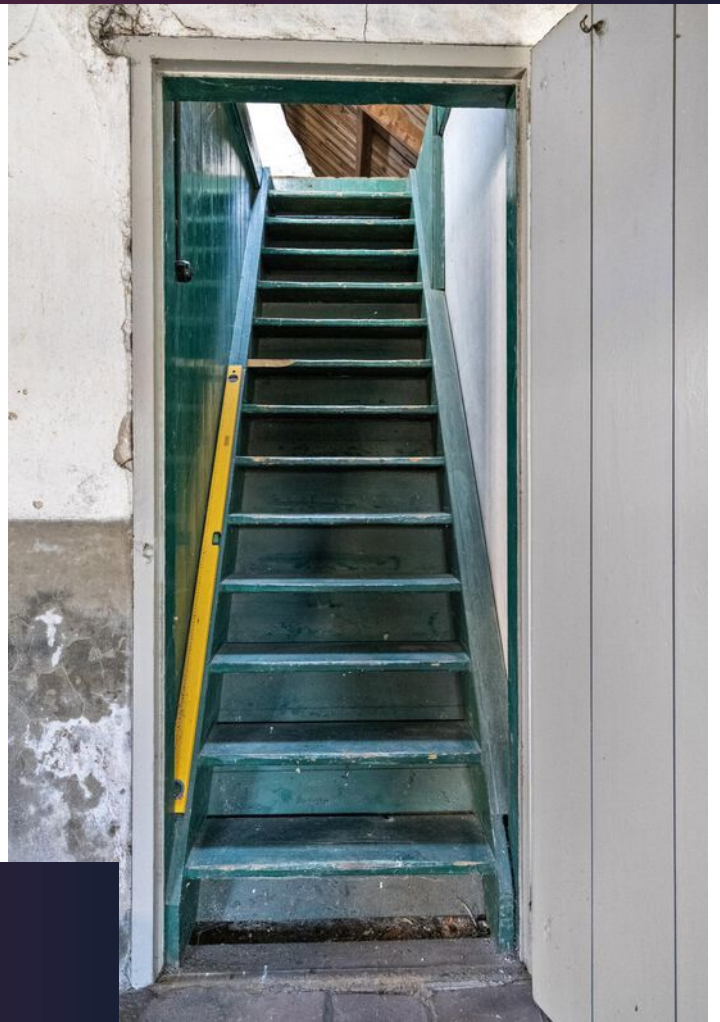
AANGEBOUWDE SCHUUR

De haaks aangebouwde schuur is van hetzelfde bouwjaar als de woning en betreft de voormalige veestal. Het gebouw is opgetrokken uit steen (steens) en is met pannen gedekt. De begane grondvloer is uitgevoerd in beton, (beton)tegels en gebakken klinkers. De met een vaste trap bereikbare verdiepingvloer is van hout. De inrichting is deels nog aanwezig. Het gebouw beschikt over een loopdeur en openslaande houten deuren. De aangebouwde schuur heeft een oppervlakte van ca. 83 m². De verdieping heeft een oppervlakte van ca. 104 m² (boven 1,50 m¹ hoogte).

Aangebouwde schuur



Aangebouwde schuur





GARAGE

De garage is opgetrokken uit gedeeltelijk steen tot ca. 0,5 m¹ en gedeeltelijk hout. Het dak is met pannen gedekt.

De dragende constructie bestaat uit houten spanten.

De vloer is uitgevoerd in betontegels. Uitgevoerd met een kanteldeur.

De garage heeft een oppervlakte van ca. 21 m².

SCHUUR MET UITBOUW

De jaren '30 schuur is gebouwd in 1928 en opgetrokken uit steen (steens). Het dak is met pannen gedekt. De dragende constructie bestaat uit houten spanten. De vloer is uitgevoerd in beton. Er is een houten verdiepingsvloer aanwezig welke bereikbaar is middels losse trappen.

De schuur is gedeeltelijk onderkelderd. De inrichting is veelal nog aanwezig. Momenteel in gebruik als opslagruimte.

De schuur heeft een oppervlakte van ca. 224 m².

De verdieping heeft een oppervlakte van ca. 97 m².

Schuur met uitbouw





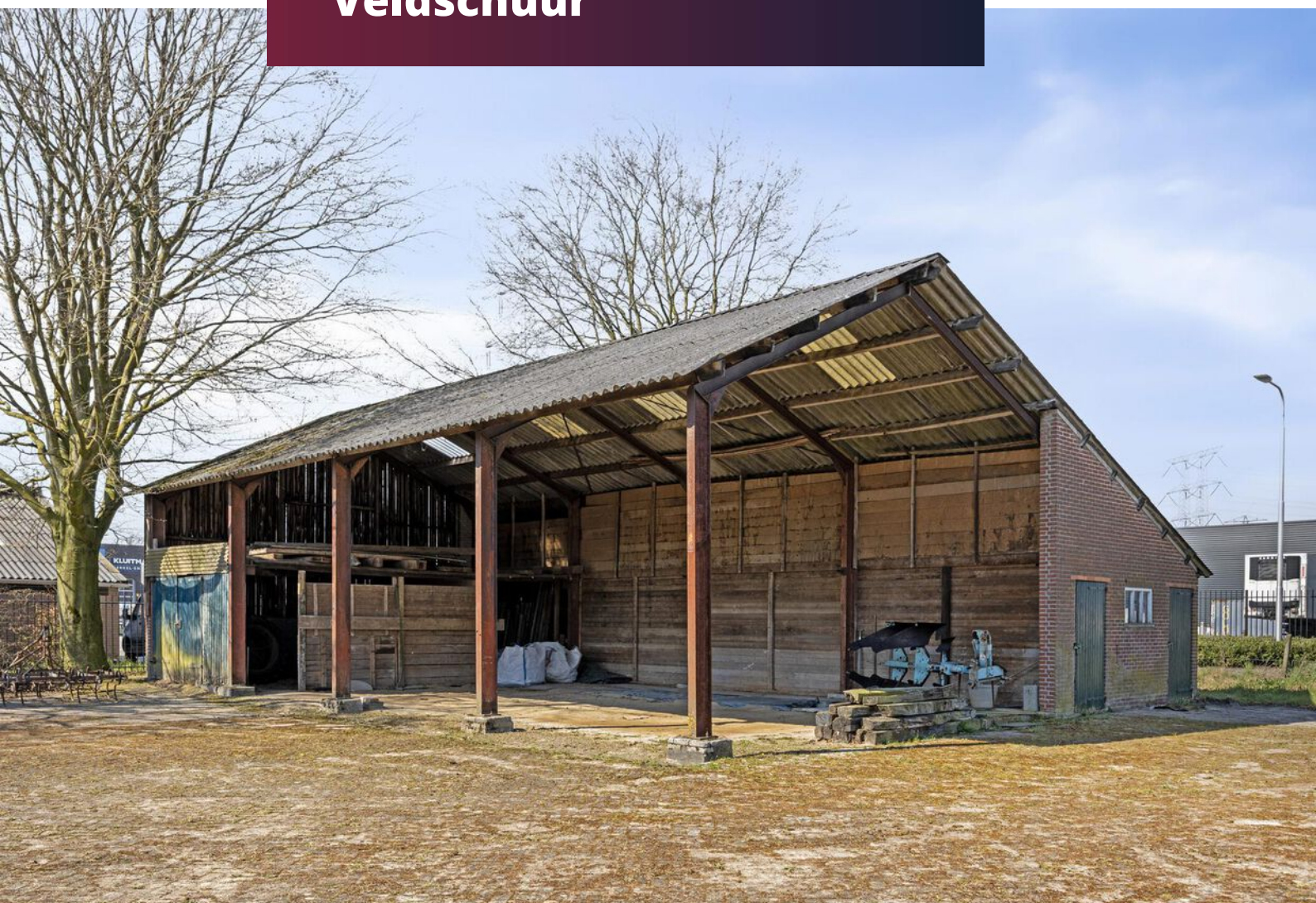


VELDSCHUUR MET VOORMALIGE STALRUIMTE

De open front veldschuur is gebouwd in 1970 en opgetrokken uit gedeeltelijk hout en gedeeltelijk steen. Het dak is met asbesthoudende golfplaten en lichtdoorlatende platen gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten en staanders op betonnen poeren. De vloer is uitgevoerd in gedeeltelijk zand, gedeeltelijk beton en gedeeltelijk betonroosters.

Achterin zit de voormalige veeststal, die is gedeeltelijk onderkelderd en waarin de inrichting nog deels aanwezig is. De veldschuur heeft een oppervlakte van ca. 135 m² en de voormalige stalruimte heeft een oppervlakte van ca. 75 m².

Veldschuur







VOORMALIGE VARKENSSTAL

De voormalige varkensstal is gebouwd in 1970 en uitgebreid in 1976. Opgetrokken uit steen (spouw). Het dak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit stalen spanten. De vloer is uitgevoerd in gedeeltelijk beton en gedeeltelijk betonroosters. Het dak is geïsoleerd met Dupanel.

De stal is opgedeeld in twee afdelingen, waarvan de ene met giergoten en de andere is gedeeltelijk onderkelderd.

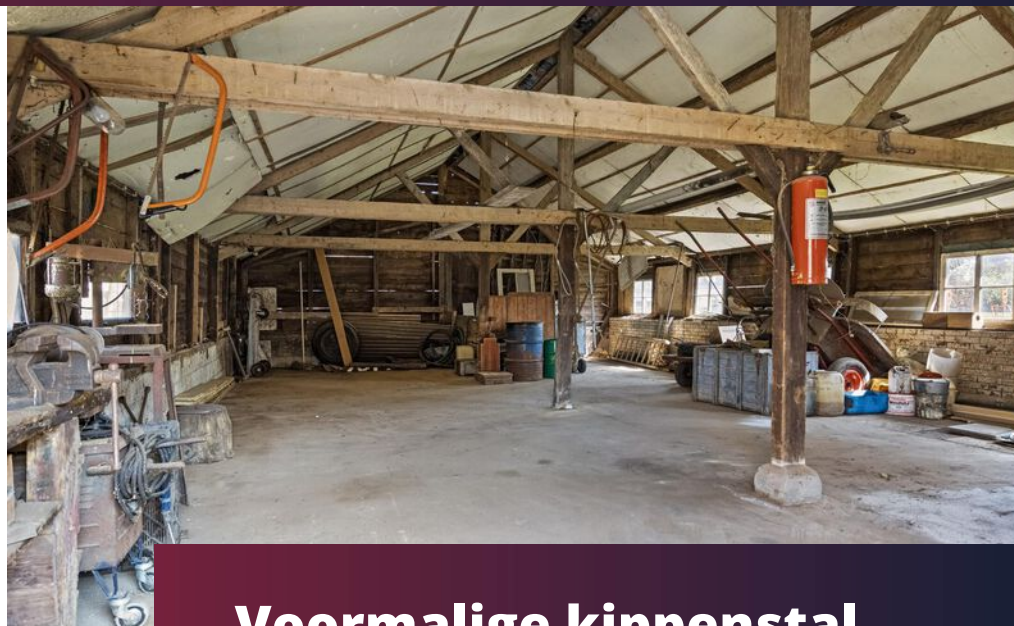
De inrichting is grotendeels verwijderd.

Momenteel in gebruik als opslagruimte. De voormalige varkensstal heeft een oppervlakte van ca. 414 m².

Voormalige varkensstal







Voormalige kippenstal



VOORMALIGE KIPPENSTAL

De voormalige kippenstal is gebouwd in 1928 en opgetrokken uit gedeeltelijk steen tot ca. 0,5 m¹ en gedeeltelijk hout. Het dak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. De dragende constructie bestaat uit houten spanten en staanders op gemetselde poeren. De vloer is uitgevoerd in beton. Het dak is geïsoleerd met Tempex. De voormalige kippenstal is niet onderkelderd. In gebruik als opslagruimte. De voormalige kippenstal heeft een oppervlakte van ca. 97 m².



Overig

DIVERSEN

- terreinverharding met gestort beton, betonnen klinkers en tegels;
- voormalige sleufsilo en mestplaat;
- het terrein is omrasterd met hekwerk;
- verzorgde en onderhouden tuin.

GROND

Het perceel heeft een oppervlakte van 4.735 m² en is in gebruik als ondergrond van de gebouwen, tuin, erf en een klein gedeelte als weide.

ZAKELIJK RECHT

Het perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. en Tennet TSO B.V.

ENERGIELABEL

De woning heeft een energielabel G en is geldig tot 14 maart 2034.



Overig

NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op de voorzieningen aardgas, water, elektra, (druk)riolering en CAI. Langs de Enschootsebaan ligt een glasvezelleiding, doch hierop is het object niet op aangesloten.

ONDERHOUDSTOESTAND

De boerderijwoning behoeft renovatie en verduurzaming. De bijgebouwen zijn gedateerd en vertonen eveneens (groot) achterstallig onderhoud.

BESCHIKBAARHEID

Het object is in overleg beschikbaar.

BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

In opdracht van verkoper is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek verricht door het bedrijf Silt Milieu B.V. De rapportage is op te vragen bij ons kantoor.



Overig

OVERIGE VERMELDINGSWAARDIGHEDEN

- het golfplatendak is asbesthoudend;
- mestputten/gierkelders worden zuigleeg opgeleverd;
- het hekwerk op de zuidgrens is geen eigendom;
- de grond ten zuiden van het object is bestemd voor twee bouwkavels voor woningbouw;
- de boerderijwoning met haaks aangebouwde schuur en de losstaande '30 jaren schuur zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
- het is onbekend of er een kruipruimte onder de woning aanwezig is.





Locatie

De EnschoTsebaan is van oudsher de verbindingsweg tussen Tilburg en EnschoT.

De met eikenbomen gemarkeerde weg met aan beiden zijden een fietspad kent een diversiteit aan gebouwen zoals de traditionele bouw en nieuw gebouwde villa's.

Aan de achterzijde van het object bevindt zich kleinschalig bedrijventerrein, genaamd Bedrijventerrein EnschoT.

Aan de overzijde staat een kindcentrum.

Het centrum van Berkel-EnschoT biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en overige dienstverlening.

Het centrum van Tilburg ligt op ca. 4,6 kilometer afstand.

De EnschoTsebaan is uitstekend bereikbaar. De oprit van snelweg A65 en autoweg N65 is gelegen op ca. 2,2 kilometer afstand.

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op ca. 600 meter afstand. Hier rijdt buslijn 9 van Udenhout naar Tilburg Centraal Station.



BESTEMMINGSPLAN

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Enschootsebaan" van de gemeente Tilburg en heeft daarin de bestemming "Wonen" en "Waarde - Archeologie" met bouwvlak en de functieaanduidingen "specifieke vorm van wonen - voorzieningen", "bedrijf tot en met categorie 2" en "erf". De regels behorende bij deze bestemmingen zijn als bijlage aangehecht.

Het object is tevens gelegen in het daarop volgende bestemmingsplan "Tilburg, Parkeerregeling 2017" en heeft daarin de bestemming "Waarde - Parkeren".

Het object is tevens gelegen in het daarop volgende bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, regeling flitsbezorgingsbedrijven" met daarin de bestemming "Waarde - Flitsbezorging".

Kijk voor de (gebruiks)regels op site: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Gezien de perceelgrootte en ligging zou het een optie kunnen zijn om het perceel te splitsen voor de bouw van een extra woning. De makelaar heeft bij de afdeling Team Vergunningen van de gemeente Tilburg geïnformeerd naar de mogelijkheid van splitsing van het perceel voor de bouw van een extra vrijstaande woning.

De makelaar kreeg hierover het volgende bericht:

"Op het eerste gezicht lijkt een splitsing van de percelen voor uiteindelijk 2 woningen voorstelbaar, mede omdat de bestemming 'Wonen' is voor beide percelen en de bedrijven en bijgebouwen daaraan ondergeschikt zijn. Het toevoegen van een grondgebonden woning kan worden voorgelegd in een conceptverzoek 'bouwen en gebruiken bouwwerk' en hoeft dus niet zoals u aangeeft langs 'stedelijke ontwikkeling'. Deze dienst geeft op het aangeleverde plan een advies positief of negatief (met eventuele voorwaarden). Wij kijken enkel naar de ruimtelijke inpasbaarheid (stedenbouwkundig, ruimtelijke regelingen, milieuzones, parkeren, etc.) zodat snel duidelijk kan worden of het plan een kans van slagen heeft.

Ik kan u via dit contactformulier geen garantie geven omdat het van veel factoren afhankelijk is of een extra woning mogelijk is. Wilt u of de eigenaar advies dan kan ook een ruimtelijk adviseur worden ingeschakeld die met u meekijkt".

PLANOLOGISCH TOEGESTANE GEBRUIK

De huidige bestemming staat wonen en een aan huis verbonden beroep of bedrijf toe.

Let op: bij sloop van de gebouwen mag de gesloopte oppervlakte niet meer terug gebouwd worden.

CLAUSULES IN DE KOOPOVEREENKOMST

Het object wordt verkocht met vermelding van de volgende clausules in de koopovereenkomst:

ASBESTCLAUSULE

- a. Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. Visueel waarneembaar zijn de daken van diverse gebouwen. Zo mogelijk kunnen op meer plaatsen, die niet visueel waarneembaar zijn, in de boerderijwoning en bijgebouwen asbesthoudende stoffen/materialen gebruikt zijn, zoals (destijds) bij de bouw gebruikelijk waren. Het risico daarvan rust geheel bij koper.
- b. Indien asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met de geldende wetgeving over asbest bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.
- c. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de koopovereenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.
- d. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

MESTPUTTEN/GIERKELDERS

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat enkele bijgebouwen mestputten/gierkelders (kunnen) bevatten. De samenstelling en hoeveelheid van de inhoud van de mestputten/gierkelders is bij verkoper niet bekend. Het wordt bij koper bekend geacht dat, als gevolg van het jarenlange gebruik ervan, de bodem van de mestputten/(gier)kelders een vaste koek bevat. Die vaste koek wordt bij verwijdering en/of afvoer (als ook in samenhang met puin) aangemerkt als verontreinigd afval. Het risico van de inhoud van de mestputten/gierkelders rust geheel bij koper.

OUDERDOMSCLAUSULE

Het is koper bekend dat de boerderijwoning meer dan 97 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de koopovereenkomst komt voor rekening en risico van koper.

BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets anders bekend is dan de aan koper digitaal verstrekte en ontvangen rapportage van het bodem- en asbestonderzoek. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het onderzoeksrapport opgemaakt door Silt Milieu B.V. gevestigd te Middelbeers. Het rapport is bekend onder projectnummer 2401938 en gedateerd 16 december 2024.



DISCLAIMER

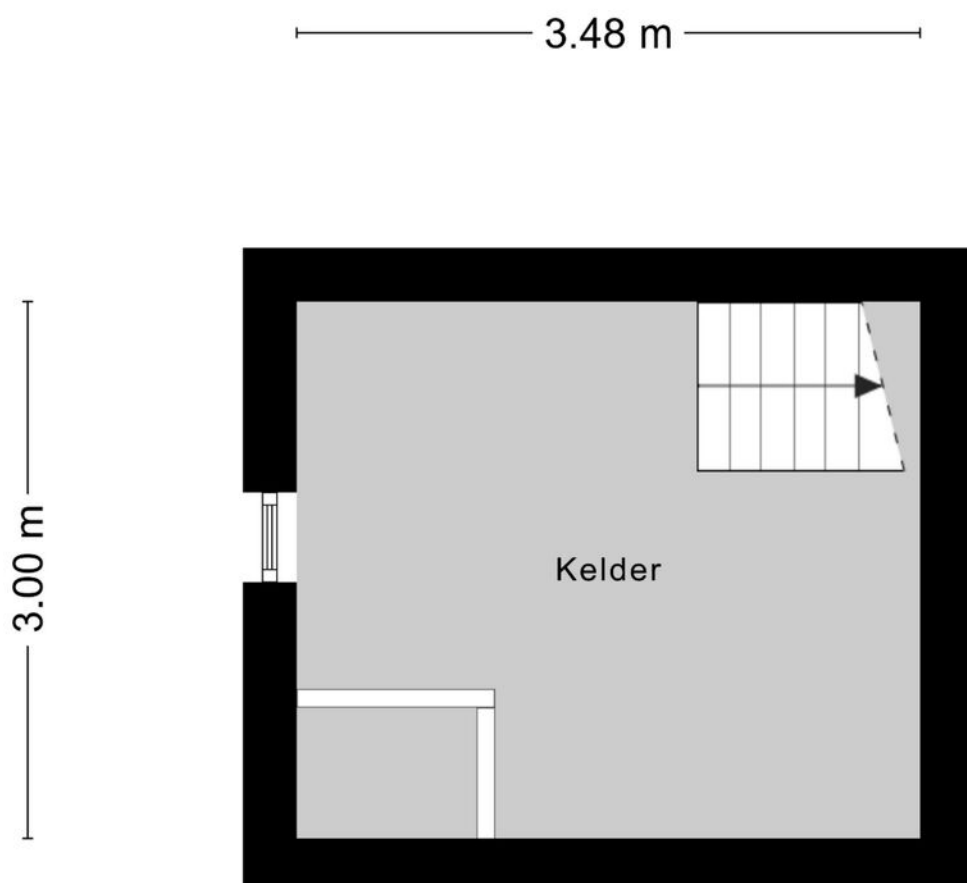
Deze verkoopinformatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld, waarbij de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons zijn weergegeven.

Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Derhalve verstrekken wij geen garanties, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Het bovenstaande object wordt u aangeboden onder voorbehoud van goedkeuring door de eigenaar.

Aan deze verkoopinformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Kelder

Plattegrond



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

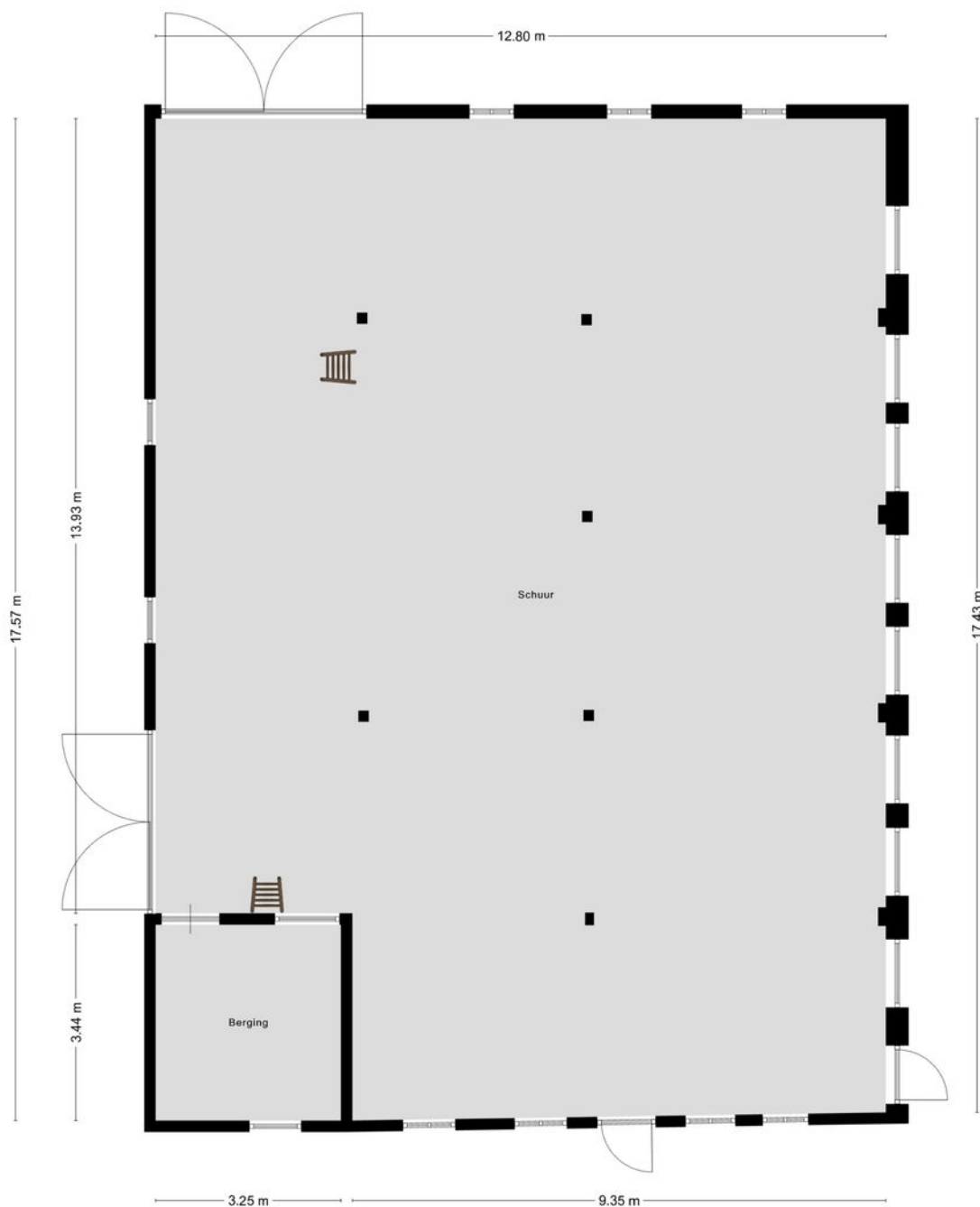
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

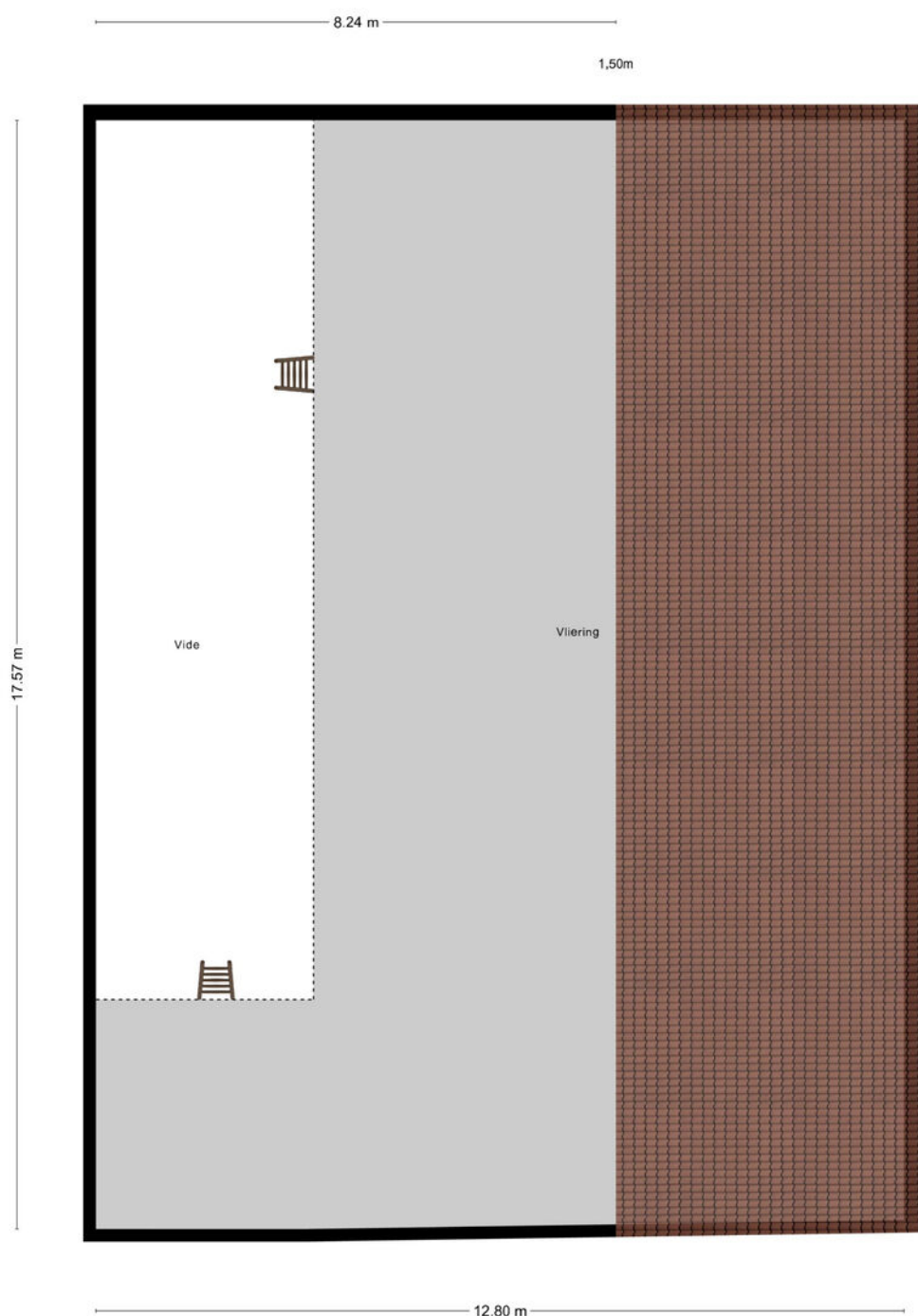
Plattegrond



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

Schoor

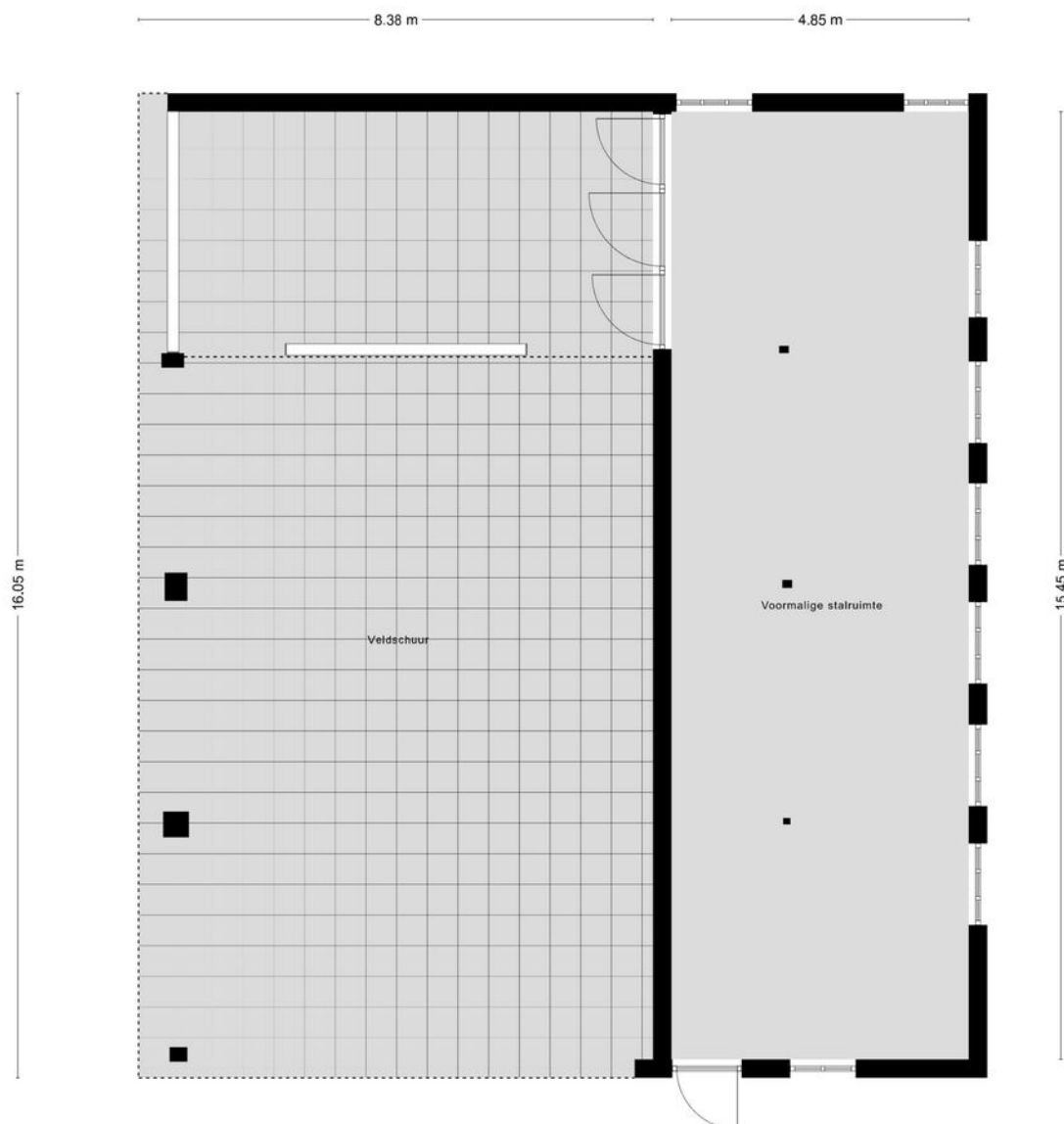
Plattegrond



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

Verdieping schuur

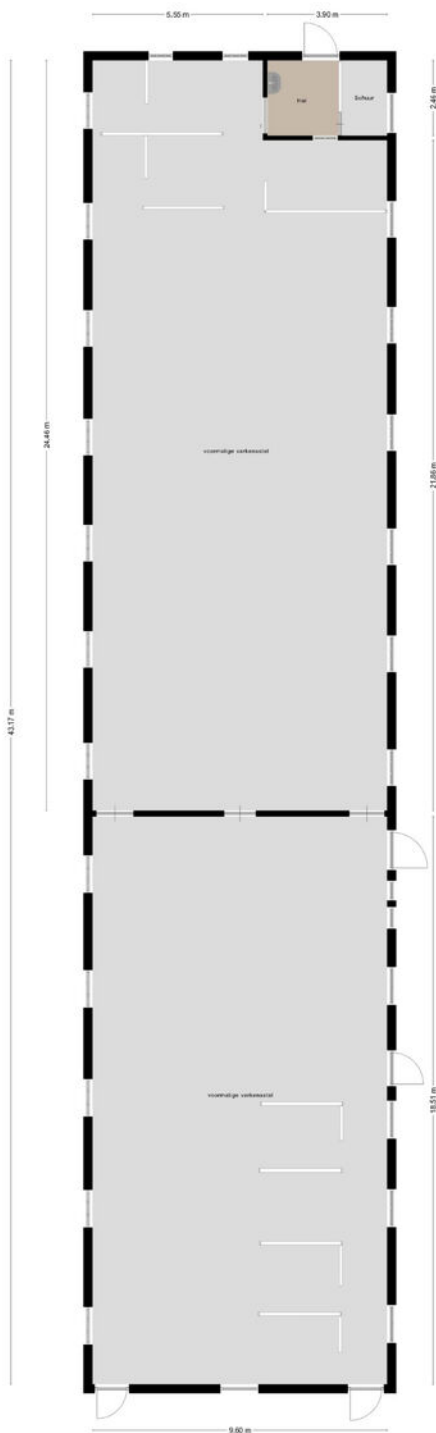
Plattegrond



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

Veldschuur

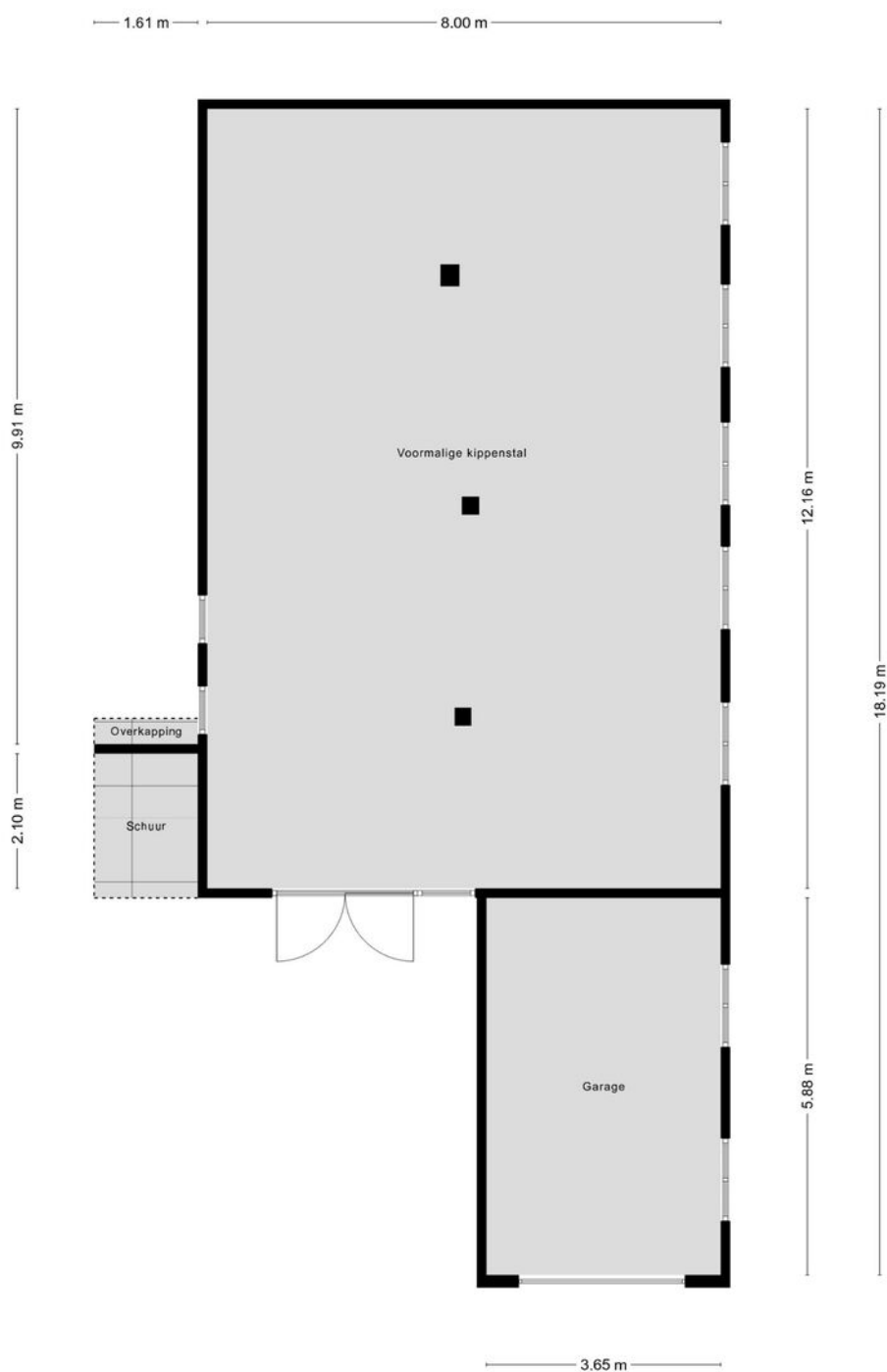
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 www.abba.nl

Voormalige varkensstal

Plattegrond



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

Voormalige kippenstal

Kadaster & Locatie

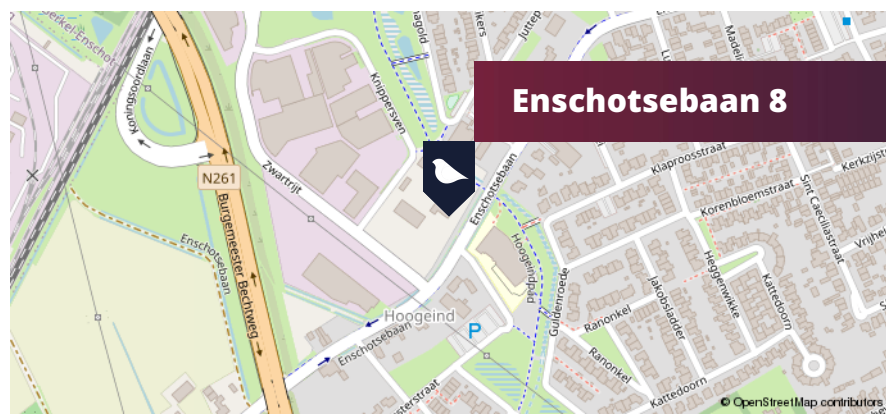


Kadastrale gemeente
Berkel

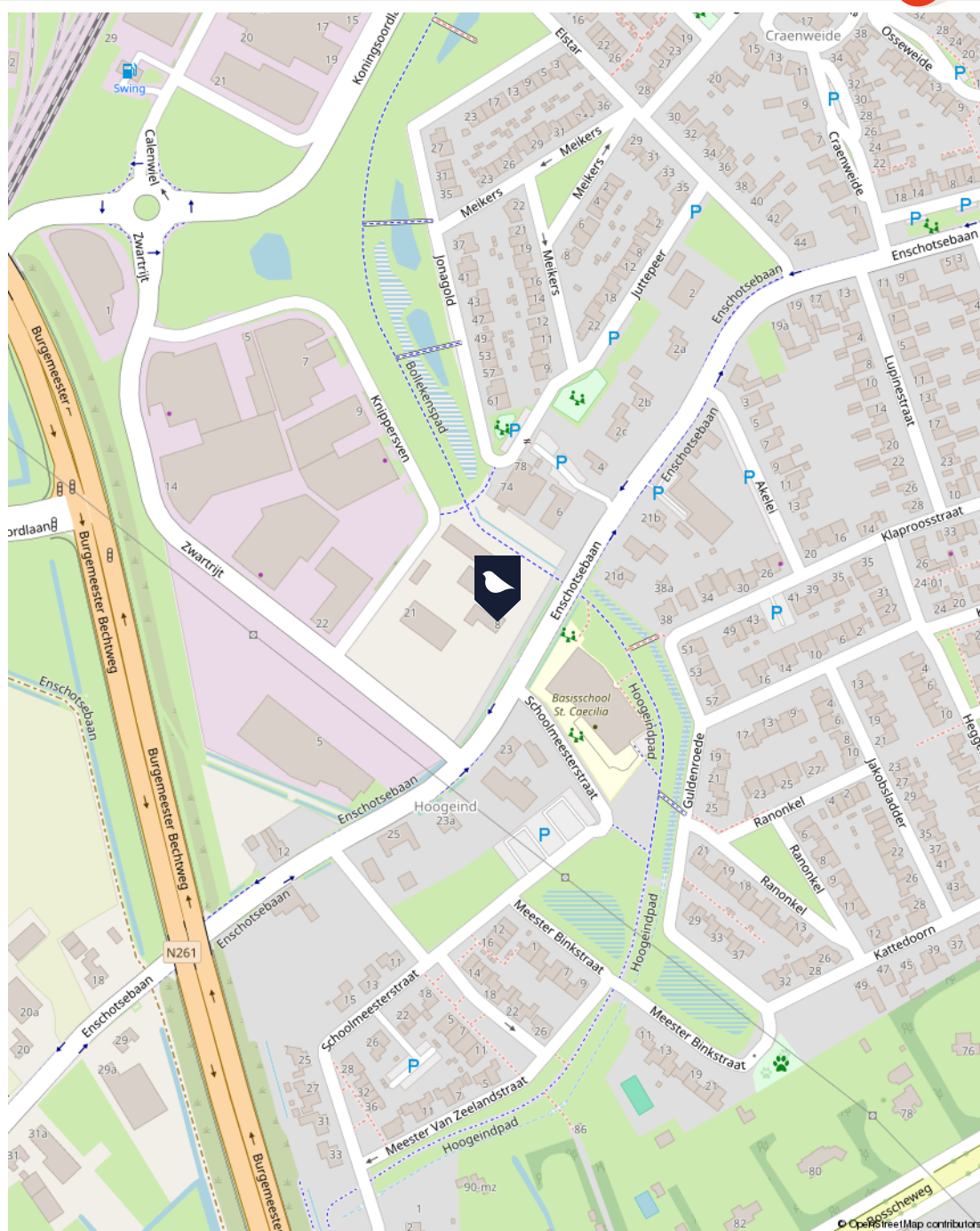
Sectie en perceel
A 6368 en 6740

Oppervlakte
4.735 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



- Locatie

De Enschothebaan is van oudsher de verbindingsweg tussen Tilburg en Enscht. Het centrum van Berkel-Enschot biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en overige dienstverlening. Het centrum van Tilburg ligt op ca. 4,6 kilometer afstand. De Enschothebaan is uitstekend bereikbaar.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Anet van den Berk RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsspecialist

T 06 - 53 25 47 12

E a.vandenberk@berkkerkhof.nl



Lieke de Mol

Adviseur wonen, agrarisch & landelijk vastgoed

T 0499 - 37 55 65

E l.demol@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

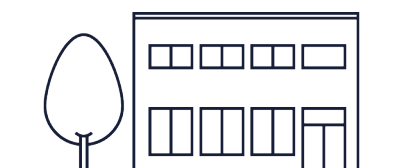


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



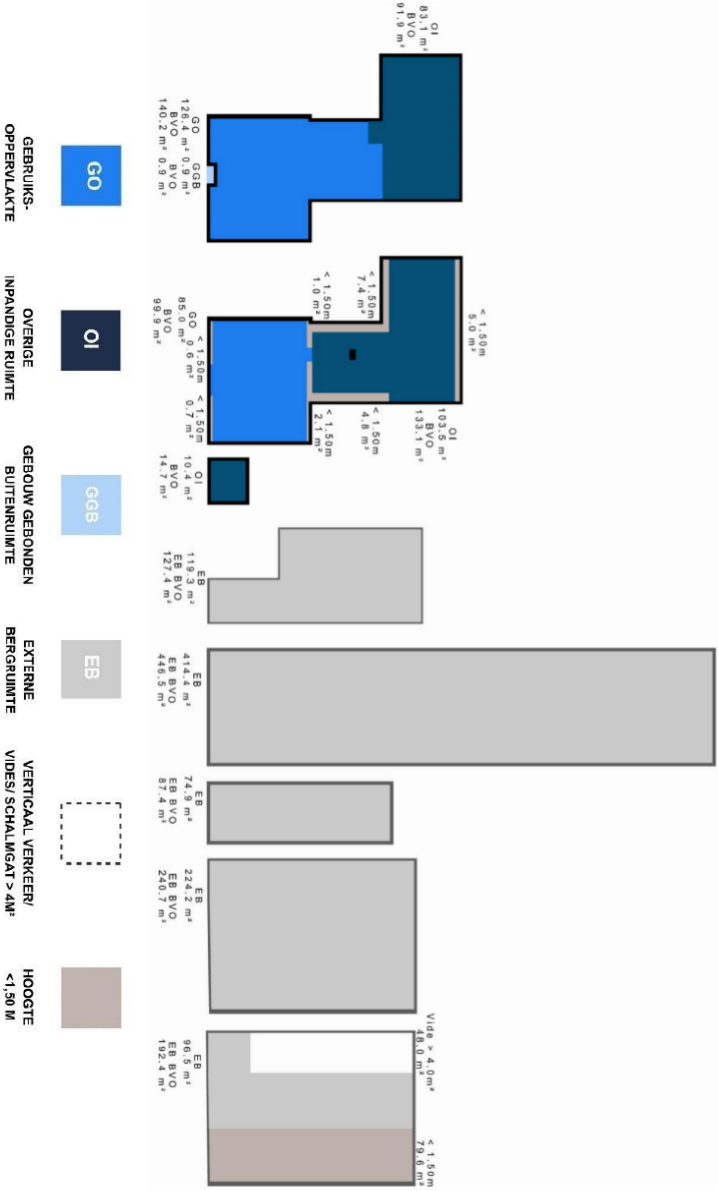
Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Viakkentekening

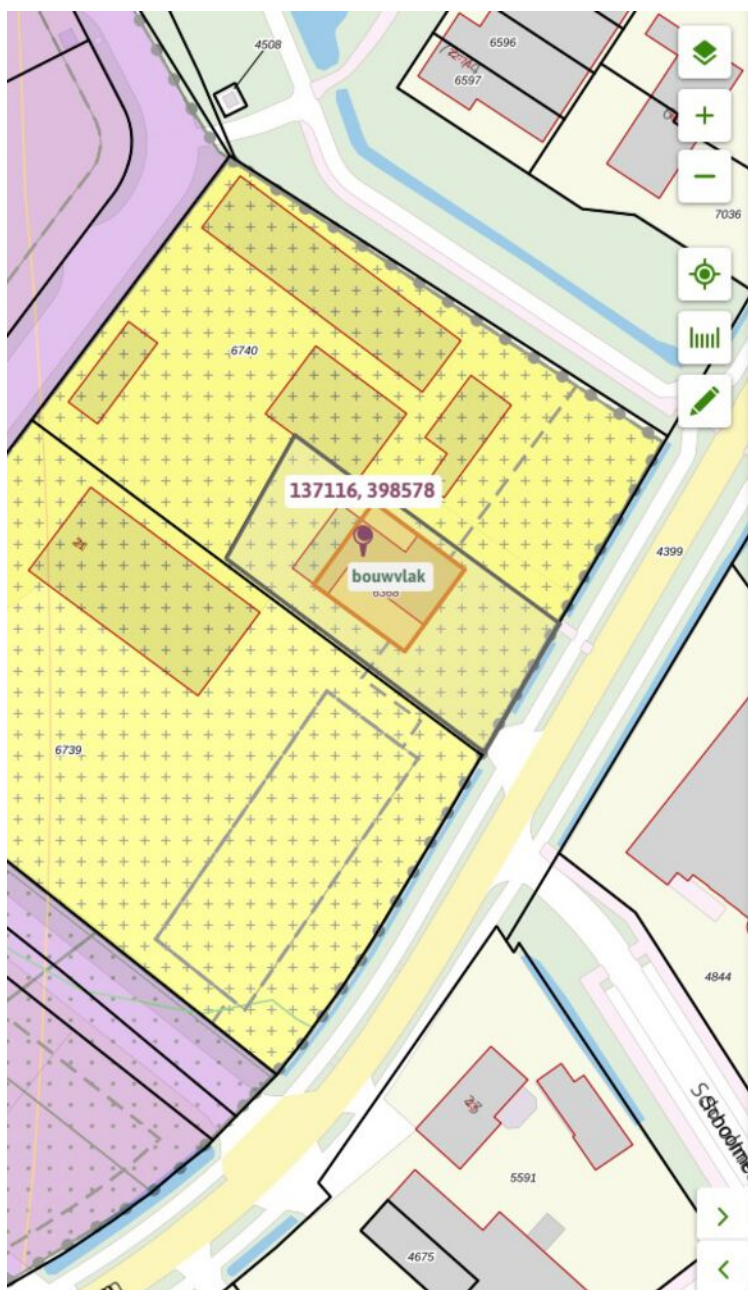


Deze viakkentekening behoort bij het adres: Enschootsbeaan 8, 5056ST, Berkel-Enschoot met datum: 28-04-2025





Bijlage: Bestemmingsplan



Bedrijventerrein Enschootsebaan

Bestemmingsplan - Tilburg

meer kenmerken ▾

onherroepelijk 01-12-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

 Wonen >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak >

Functieaanduidingen (2)

 specifieke vorm van wonen - voorzieningen >

 bedrijf tot en met categorie 2 >

Gebiedsaanduidingen (1)

Maatvoeringen (3)

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 Maximum bouwhoogte (m): 11 >

4.1.1 Stedenbouwkundig plan

De Dorpslinten

De Enschootsebaan is ruimtelijk en beeldend de identiteitsdrager van het plangebied.

Het profiel is ruim van opzet en biedt een riante toegang tot het dorp. De vrijliggende fietspaden, de bestaande hoge boomopstanden en de sloten en hagen aan weerszijden worden ter plaatse van de nieuwe woonwerkkavels gecontinueerd. De nieuwe woonwerkkavels aan de Enschootsebaan krijgen eenzelfde inrichting van de overgang openbaar - privé als de bestaande kavels (haag, watergang, fietspad en laanbeplanting).

De kavels langs de Enschootsebaan kunnen in oppervlak en bebouwingsmogelijkheden meer variatie krijgen door de specifieke vraag (tot maximaal categorie 2). Het cultuurhistorische karakter van dit dorpslint wordt gerespecteerd door het bestaande profiel ook bij de nieuwe woonwerkkavels gelijkwaardig vorm te geven. De Rauwbrakenweg wordt ter hoogte van het zwembad afgesloten voor doorgaand verkeer. Het toevoegen van woningen aan beide dorpslinten is exclusief gereserveerd voor vrijstaande woningen op royale kavels als woonwerkkavels, waarbij het continueren van de bestaande sloten en hagen voorwaarde is voor ontwikkeling. In figuur 3.5 is het stedenbouwkundig voorlopig ontwerp (VO) weergegeven.



4.1.2. Beeldkwaliteit

Dorpslinten

De woonwerkkavels zouden ondersteund moeten worden met rijke architectuur, erkers, balkons en details. De referentie naar de bestaande boerderijen moet niet leiden tot repetering of kakofonie. Bij de invulling van de woonwerkkavels kan worden gerefereerd naar het vroegere agrarische milieu (schuren en stallen bij boerderijen).

Bij de architectenkeuze zal geselecteerd moeten worden op bureaus die over het vakmanschap beschikken om de hierboven beschreven sfeerbeelden te kunnen realiseren. Vanuit het beeldkwaliteitsplan worden spelregels omschreven die elke architect onder supervisie op eigenzinnige wijze kan vertalen.

Een uitgebreidere omschrijving van de gewenste beeldkwaliteit, inclusief referentiebeelden, kan worden gevonden in [Beeldkwaliteitsplan](#). In verband met de wijziging in dit bestemmingsplan dat een deel van het bedrijventerrein wordt omgezet naar de bestemming 'kantoor', is er een 1e herziening op het beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin wordt de beeldkwaliteit met betrekking tot kantoren op dit gebied van toepassing verklaard.

4.3 De concrete uitwerking

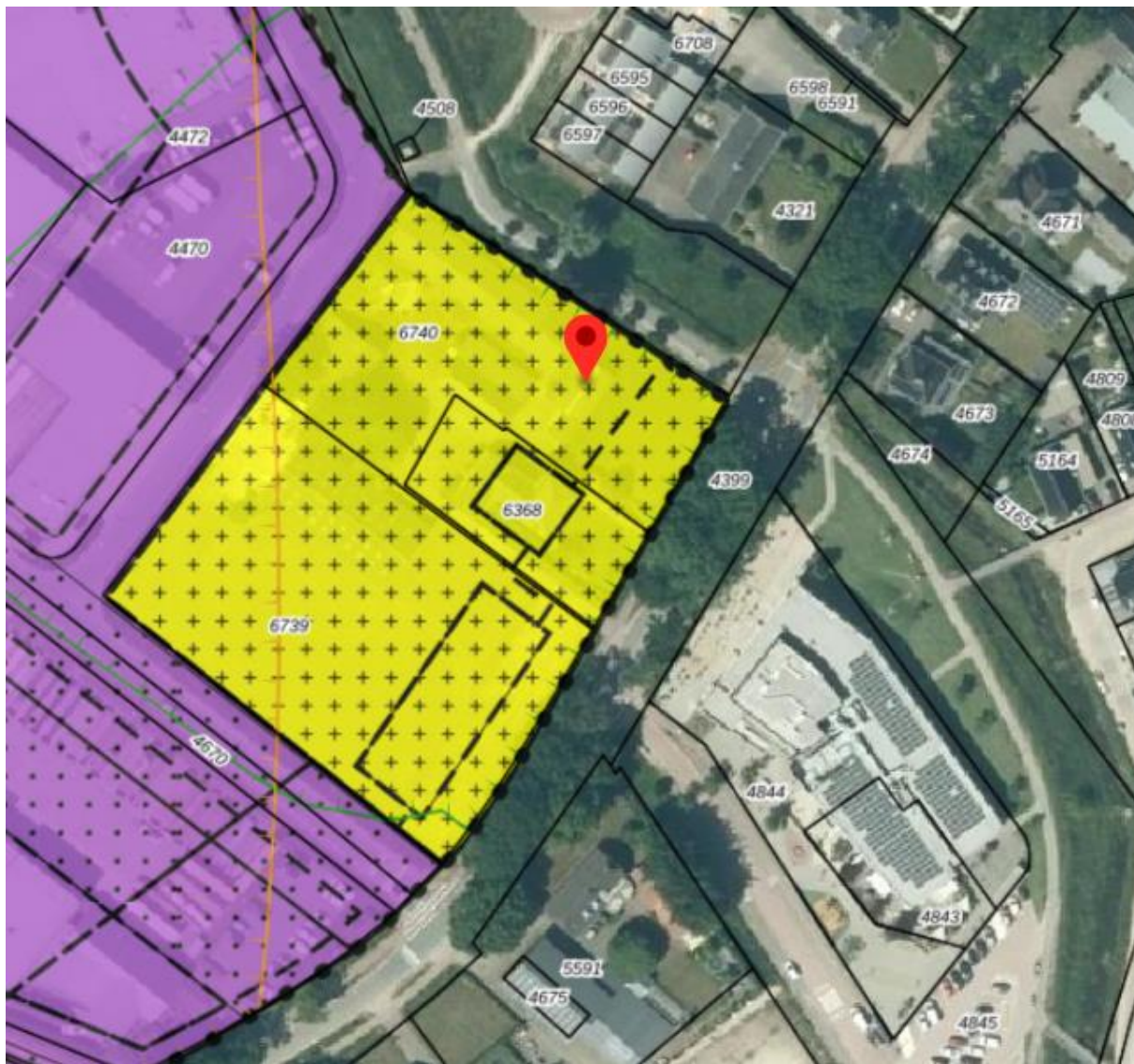
4.3.3 Deelgebied 3

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om langs de Enschootsebaan woonwerkkavels te realiseren. In dit bestemmingsplan is alleen het meest zuidelijk gelegen blok dergelijke bebouwing opgenomen;

Binnen de bestemming [Wonen](#) worden woningen ontwikkeld op royale percelen (1.000 m² en meer is mogelijk) met ruimte voor werken (met ondergeschikte functies als groen en verkeersfuncties).

De inrichting van de woonwerkkavels is zodanig, dat de nieuwe bebouwing past binnen het dorps-, groene en ruime karakter van het huidige bebouwingslint langs de Enschootsebaan. In het kader het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn de percelen Enschootsebaan 8, 12 en 14, die eerder niet in de vrijstellingsprocedure waren meegenomen, nu wel meegenomen in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Enschootsebaan, onherroepelijk – december 2011



10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Functie

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat de bouwpercelen minimaal 750 m² en maximaal 3.500 m² bedragen;
- b. bouwwerken van algemeen nut;
- c. parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen;
- d. groen-, water- en speelvoorzieningen.

10.1.2 Bijbehorende voorzieningen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. kantines / restauratieve voorzieningen;
- e. objecten voor beeldende kunst;

10.1.3 Aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. erf (e) zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden mede bestemd voor erf;
- b. specifieke vorm van wonen - voorzieningen (sw-vo) zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden mede bestemd voor:
 - a. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten
 - b. bedrijvigheid die is genoemd in Bijlage 3 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' tot maximaal milieucategorie 2 tenzij anders op de verbeelding aangegeven, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van de Wet milieubeheer, met dien stande dat er sprake is van grondgebonden gebouwen;
 - c. kantoren tot maximaal 250 m² b.v.o.;
 - d. recreatie en sport;
 - e. zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk);

voor zover deze behoren bij en ondergeschikt zijn aan de onder 10.1.1 onder a genoemde functie.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Bestaande bebouwing welke krachtens een bouwvergunning is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het bouwvlak overschrijden;
- e. ten minste 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum;
- h. het bouwen van ondergrondse bouwwerken is toegestaan.

10.2.3 Bijgebouwen ten behoeve van specifieke vorm van wonen - voorzieningen (sw-vo)

Voor bijgebouwen ten behoeve van voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen ten behoeve van voorzieningen mogen uitsluitend worden opgericht in het erf en achter de achtergevelrooilijn;
- b. maximaal 50% van de perceelsbreedte mag worden bebouwd voor bijgebouwen ten behoeve van bedrijvigheid tot een maximum van 750 m²;
- c. de afstand van bijgebouwen ten behoeve van bedrijvigheid tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m aan één zijde te bedragen, met dien verstande dat de zijde die grenst aan het openbaar gebied vrij dient te blijven van bebouwing;
- d. de afstand van bijgebouwen ten behoeve van bedrijvigheid tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat vanaf 3 meter in de perceelsgrens een afschuiningshoek van 45° in acht moet worden genomen.

10.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen van wonen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen ten behoeve van wonen mogen uitsluitend in het erf en in het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat wanneer deze bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd, de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m moet bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van wonen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 40% van de oppervlakte van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel, dat is gelegen 3 m achter de voorgevel van de woning, tot een maximum van 60 m²;
- d. ten aanzien van de hoogte:
 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing vermeerderd met een dakconstructie van maximaal 0,50 m, met een maximale totale hoogte van 4,5 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen met een platte afdekking mag ten hoogste 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een schuine kap mag ten hoogste 3 m bedragen en de en de bouwhoogte ten hoogste 6 m waarbij de afschuiningshoek maximaal 45 ° mag bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Deze afschuining geldt niet in die gevallen waarbij op het naastgelegen perceel in de perceelsscheiding al een gebouw met een zelfde of hogere hoogte aanwezig is dan wel gelijktijdig wordt opgericht.

10.2.5 Bouwwerken van algemeen nut

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht met uitzondering van de gronden gelegen voor de (verlengde) voorgevelrooilijn;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3,5 m;

- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. (openlucht) zwembaden, vijvers en daarmee gelijk te stellen bij een tuin behorende voorzieningen mogen worden opgericht, met dien verstande dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van het bouwperceel en de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen.

10.2.7 Parkeren

1. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein.
2. Bij de realisering van een woning dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen, met inachtneming van de normen zoals opgenomen in de geldende gemeentelijke bouwverordening.
3. Bij de realisering van een werkkavel dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn, met inachtneming van de normen zoals opgenomen in de geldende gemeentelijke bouwverordening.

20.2 Milieuzone - geurzone

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' de volgende regels:

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone', en buiten de perceelsgrenzen van de geurhinderlijke inrichting die de geurhinder veroorzaakt, mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht;
- b. burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:
 1. de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone' opgeheven wordt, indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
 2. in die zin dat de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.