

TE KOOP · RECHTSTREEKS VAN DE EIGENAAR · MAASHEES, LAND VAN CUIJK

EIGEN GROND
6.313 m²
eigen grond
eigen toegang Maas

EIGEN STROOK 5 m → TOEGANG T

Maasperceel a

Ontwikkellocatie aan het water

Hofstaete op den Berg

Woning + 6 chalets aan de Maas

mét eigen strook van 5 m breed naar de Maas: toegang tot het water voor uw boot

Eigen strook 5 m breed naar de Maas: boot te water

Snel vaargebied

Restaurant om de hoek

Wandel- en fietsroutes, natuur

Woning + 6 chalets of camperplaatsen

Bestemmingsplan vastgesteld 2024

6.313 m² eigen grond

VRAAGPRIJS

€ 750.000

k.k. · rechtstreeks van de eigenaar · ± € 119 per m²

Geen makelaarskosten

U koopt rechtstreeks van de eigenaar.

Alle plandocumenten beschikbaar.

Op den Berg 4 · Maashees · 10 min. van de A73



Eén plan. Klaar om te bouwen.

IN HET KORT

Tussen Maashees en Geijsteren ligt een lint van recreatiewoningen op de westoever van de Maas. Aan de landzijde van dat lint, bij de aftakking van Op den Berg, ligt dit terrein van 6.313 m² met een strook van 5 meter breed naar het water.

Het bestemmingsplan is op 3 december 2024 vastgesteld en op 16 januari 2025 in werking getreden: een permanente woning op de plek van de bestaande woning en zes recreatiechalets van maximaal 68 m² met elk ca. 20 m² bijgebouw op het achterterrein. Camperplaatsen kunnen als alternatief binnen de recreatieve bestemming.

Het terrein is opgeruimd en de oude opstallen zijn gesloopt. Wie wil bouwen, kan aan de slag.



REKENVOORBEELD (INDICATIEF)

Bouwkavel woning (ca. 2.000 m² × € 300) apart: – € 600.000.
Chalets: grond € 231.000 + 6 × € 150.000 = € 1,13 mln.
Verhuur € 750–1.500/wk, 30 wk: bruto € 195.000,
na 30 % kosten ≈ € 136.500 = ca. 12,1 % netto

6.313

m² excl. strook naar de Maas

3

percelen

1

woonkavel

6

chalets tot 68 m²

5 m

strook naar de Maas

2024

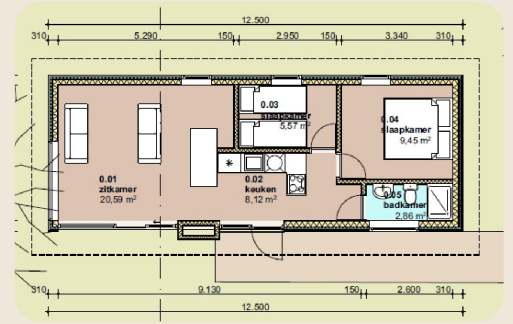
plan vastgesteld

AAN DE MAAS · LEUKERMEER · GOLFBAAN GEIJSTEREN · MAASDUINEN · A73 10 MIN · VENRAY 15 MIN

HET PLAN

Eén woonkavel, zes chalets, één adres

De locatie is door Pouderoyen Tonnaer uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4' (NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01), vastgesteld door de gemeente Land van Cuijk op 3 december 2024. Het herstelt de woonbestemming en regelt de bouw van chalets binnen het stroomvoerend regime van de Maas.



Indeling chalet uit het plan, ter illustratie



Permanente woning

- Herbouw vrijstaande woning op de huidige plek (1 laag met kap, 3 slaapkamers, garage)
- Woonbestemming hersteld conform het plan uit 2009
- Perceel G 896 met de bestaande woning, tuin op G 486
- Parkeren op eigen terrein



Zes chalets of camperplaatsen

- 6 chalets van max. 68 m² + ca. 20 m² bijgebouw in een groene opzet achter de woning
- Elk chalet max. 68 m² + ca. 20 m² bijgebouw; getoonde chalets ter illustratie
- Alternatief: camperplaatsen binnen dezelfde bestemming
- Strook van 5 m breed naar de Maas (gezamenlijk); boot te water laten mogelijk

REKENVOORBEELD: BOUWKAVEL WONING APART (– € 600.000) · 6 CHALETS ≈ € 1,13 MLN · NETTO ≈ € 136.500 / JAAR · CA. 12,1 % · INDICATIEF

VOOR WIE?

01

Recreatie-exploitant

Zes chalets of camperplaatsen verhuren aan de Maas, met eigen woning voor de beheerder.

02

Familie of vrienden

Zelf wonen aan de Maas en de chalets uitgeven aan familie, vrienden of als belegging.

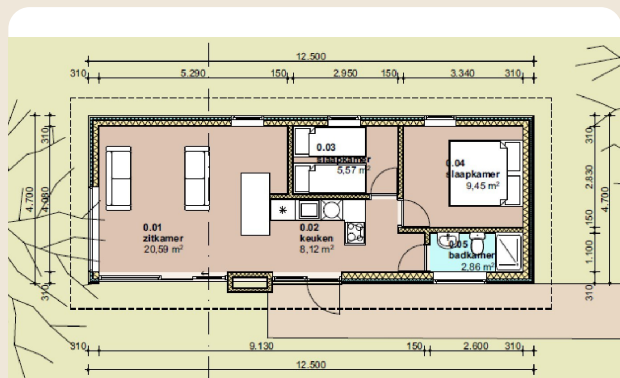
03

Ontwikkelaar of bouwer

Vastgesteld bestemmingsplan en opgeruimd terrein: bouwen in plaats van procederen.

Zo kan het eruitzien

Visualisatie uit het bestemmingsplan, ter illustratie: de woning met zes chalets op het achterterrein. Rechts onder: het terrein nu.



Chalet tot 68 m² + bijgebouw

Het plan staat per chalet max. 68 m² toe plus een bijgebouw van ca. 20 m²; de getoonde indeling (zitkamer, keuken, twee slaapkamers, badkamer) is een voorbeeld. Zes stuks, of camperplaatsen als alternatief.

Max. 68 m² per chalet

+ ca. 20 m² bijgebouw

2 slaapkamers (voorbeeld)

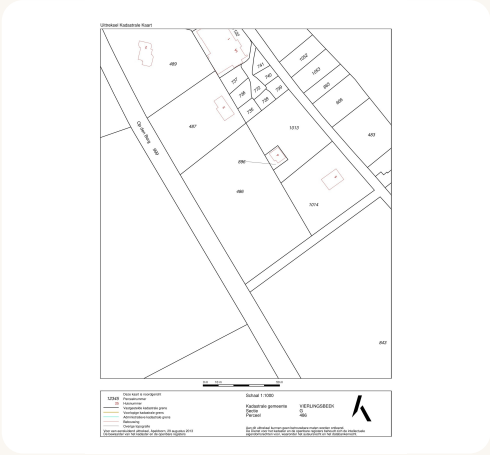
Terras

Op palen

1 parkeerplaats per chalet

Drie percelen, één vastgesteld plan

Kadastraal bekend gemeente Vierlingsbeek, sectie G. De drie percelen (samen 6.313 m²) liggen aaneengesloten ten zuiden van Op den Berg. Aan de overzijde loopt een strook van 5 meter breed naar de Maas (gezamenlijk gebruik); het aangrenzende Maasperceel is apart verkocht en maakt geen deel uit van deze verkoop.



Uittreksel kadastrale kaart

KADASTRALE PERCELEN

Perceel	Grootte	Gebruik
Vierlingsbeek G 486	4.540 m²	terrein (natuur) met berging
Vierlingsbeek G 1013	1.643 m²	camping / recreatie
Vierlingsbeek G 896	130 m²	wonen – bestaande woning nr. 4
Strook naar de Maas	5 m breed	gezamenlijke toegang tot het water
Totaal (excl. strook)	6.313 m²	

Vastgesteld: 3-12-2024

Bestemmingsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4' (NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01), vastgesteld door de raad van Land van Cuijk op 3 december 2024, in werking op 16 januari 2025. Gewijzigd ten opzichte van het ontwerp; zie de nota van zienswijzen. Geen exploitatieplan, geen kostenverhaal.

Wat mag er?

Wonen: permanente woning ter plaatse van de bestaande woning. Recreatie: 6 chalets van max. 68 m² met elk een bijgebouw van ca. 20 m², of camperplaatsen. Dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend regime: bouwen binnen de regels van het plan, in afstemming met Rijkswaterstaat.



Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4'. Indicatief; aan deze weergave kunnen geen rechten worden ontleend.



← strook 5 m · toegang tot de Maas voor alle eigenaren

Aan de Maas, tussen Brabant en Limburg

DE OMGEVING

De recreatiestrook tussen Maashees en Geijsteren ligt op de westoever van de Maas, een snel vaargebied richting Leukermeer en Maasplassen. Om de hoek Golfbaan Geijsteren (18 holes op het landgoed), restaurant De Watervogel aan het water, en de wandel- en fietsroutes van Nationaal Park De Maasduinen en de Maasheggen. Via de eigen strook van 5 meter breed legt u uw boot te water. Rust, water en ruimte, op een kwartier van Venray en Boxmeer.



ALLES DICHTBIJ

5 m

Eigen strook naar de Maas

1 km

Leukermeer: jachthaven, strand

4 km

Golfbaan Geijsteren, 18 holes

10 min

Maasduinen, Maasheggen, A73

15 min

Venray en Boxmeer

40 min

Nijmegen en Eindhoven



Golf, water en wandelen

Golfen op Landgoed Geijsteren, varen en vissen op de Maas en het Leukermeer, eten bij De Watervogel, wandelen door de Maasduinen en de Maasheggen (UNESCO-biosfeergebied) en fietsen door de bossen en langs de beken van Geijsteren.

HUDIGE SITUATIE

Zo ligt het er nu bij

Het terrein ligt onder oude eiken, met de bestaande woning aan de kant van Op den Berg en zicht op de Maas. De oude opstallen zijn in 2026 gesloopt; de woning wordt in het plan herbouwd.



STUKKEN IN DIT DOSSIER

[PDF](#)[Bekendmaking vastgesteld plan](#)[gemeente Land van Cuijk, 3-12-2024](#)[PDF](#)[Toelichting bestemmingsplan](#)[Pouderoyen Tonnaer \(ontwerp 2023\)](#)[PDF](#)[Regels bestemmingsplan](#)[bouw- en gebruiksregels per bestemming](#)[PDF](#)[Verbeelding](#)[plankaart met bestemmingen en aanduidingen](#)[PDF](#)[Kadastrale kaart](#)[uittreksel met omgevingskaart, Vierlingsbeek G 486](#)

STATUS PROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 december 2024 en in werking getreden op 16 januari 2025 (ruimtelijkeplannen.nl, plannummer NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-VA01). De omgevingsvergunning voor de bouw vraagt de koper aan; de eigenaar deelt alle correspondentie met gemeente en Rijkswaterstaat.



Wie mag ik rondleiden langs de Maas?

Bel, app of mail voor een afspraak op locatie. Ook een videobelafsprak is mogelijk.

Bauke Jansen · eigenaar

+31 6 10 06 50 38

WhatsApp · bellen · Nederlands, Engels, Duits

Rechtstreeks van de eigenaar, zonder makelaarskosten

Op den Berg 4, 5823 CB Maashees (gemeente Land van Cuijk)

Dit dossier is met zorg samengesteld op basis van het vastgestelde bestemmingsplan (2024) en kadastrale gegevens; aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.