



GROENHEYDE

Wonen in een oase van rust



Voel je welkom in Groenh

Sommige dromen zijn het meer dan waard om waar te maken. Met het hoofd, maar vooral met het hart gaan we een prachtige buitenplaats veranderen in een groene oase. Een plek die we liefdevol Groenheyde hebben gedoopt. In het buitengebied net buiten de bebouwde kom van de gemeente Eersel ontwikkelen we in al zijn kleinschaligheid een 'groots' project. Met een zachte G wel te verstaan, want we creëren op deze plek slechts 4 authentieke, maar tegelijkertijd landelijk moderne Brabantse boederijwoningen.

Intiem en pittoresk, omgeven door heel veel groen. Vanuit een landschappelijke architectuur verbinden we alles en iedereen. Letterlijk, want de groene binnenplaats waar ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, deel je met elkaar.



m
eyde



Een pure en karaktervol buitenplaats



le
ts

Op afstand en toch dichtbij

Eersel heeft een haast pittoresk karakter en ligt op een prachtige, maar ook strategische plek in het Brabantse landschap. Waar je omringt wordt door natuurlijk groen, heide, weides, bossen en vennen, ben je nog geen 15 minuten verwijderd van de slimste vierkante kilometer in Europa. De High Tech Campus in Eindhoven is internationaal een begrip. Met ASML als technologische aanjager stuwt Brainport onze economie tot ongekennde hoogte.

Met Eindhoven op steenworp afstand heb je de stad met al haar voorzieningen, winkels, culinaire geneugten, cultuur en sport binnen handbereik. Maar ga je de andere kant op, dan heb je net over de grens het charmante Turnhout liggen. En net ietsje verder het fraaie Antwerpen. In nog geen 45 minuten sta je midden op de grote markt in Antwerpen.

En dat allemaal vanaf een oase van rust aan de rand van één van de acht zaligheden die luistert naar de naam Eersel. Hoe content en bevoorrecht kan een mens zijn?





A photograph of a dirt path in a park. The path is made of brown earth and leads into the distance, flanked by tall, leafy green trees. In the background, a green golf course is visible under a clear sky. The text 'tot rust en
inspireren
nieuwe paden' is overlaid in a large, white, serif font across the middle of the image.

tot rust en inspireren nieuwe paden



*De Contente mens
van Eersel*

Durf te dromen ontdek Groenheyde



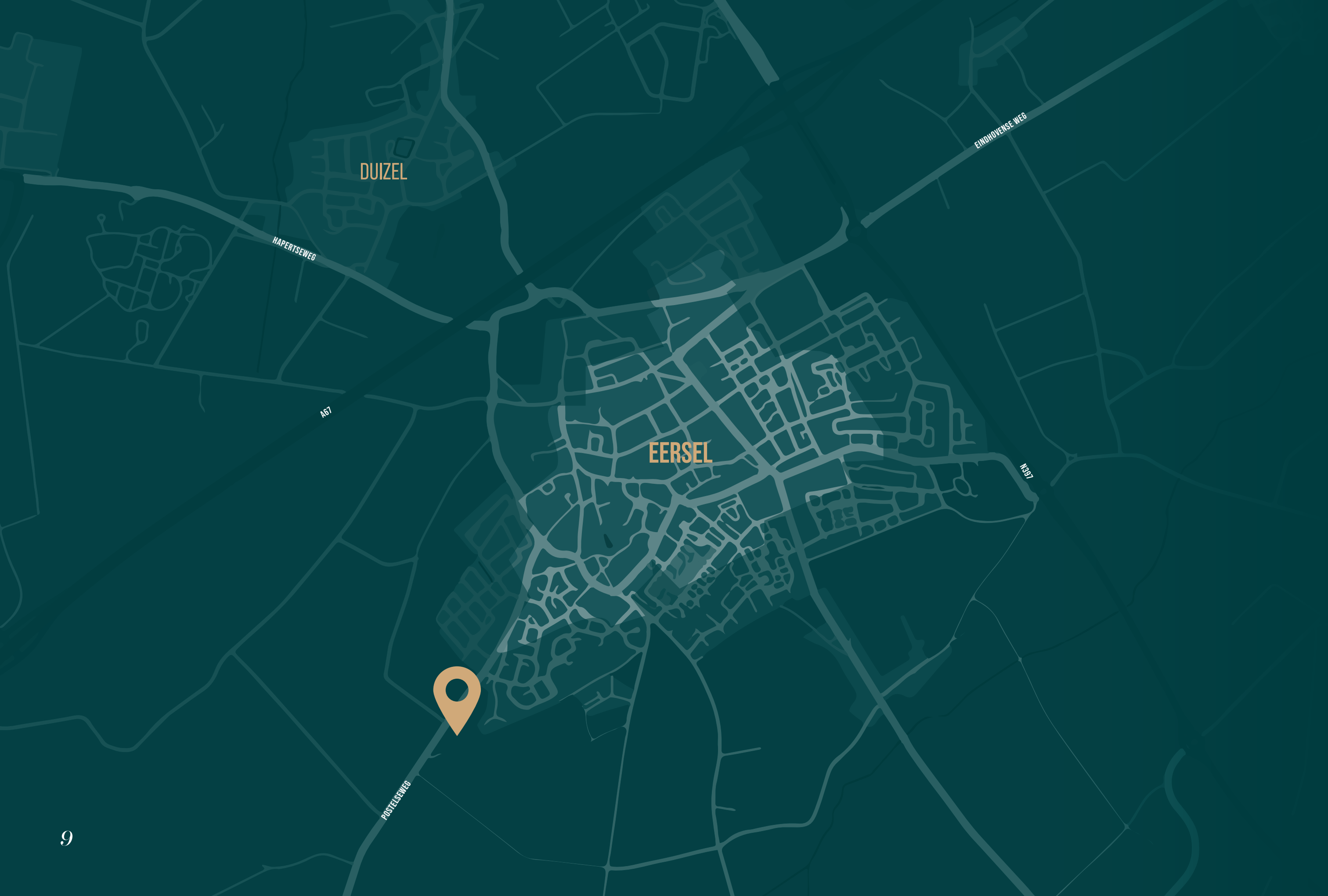
Net zo mooi als Eersel, ligt de plek waar jij jouw droomwoning zou kunnen verwezenlijken. Net buiten het centrum, midden in het groen aan de Postelseweg is er ruimte voor vier unieke onder architectuur te bouwen woningen.

Eersel wordt ook wel liefkozend de parel van de Kempen genoemd. Met reden, want in alles is Eersel als één van de acht zaligheden uniek te noemen. Het leven is er goed. Zeker als het om eten of drinken gaat. De markt is een trekpleister voor jong oud en zeker ook toeristen. De aantrekkingskracht van de kroegen met hun gezellige terrassen, maar ook de heerlijke eetcafés en restaurants is ongekend. Maar er is natuurlijk meer. Heel veel meer zelfs. Hoewel wij je graag wegwijs maken, willen wij je eigenlijk uitdagen om dat zelf te ontdekken. Waarbij een korte wandeling om, over en op Groenheyde natuurlijk een must is. Ervaar Eersel en Groenheyde op jouw eigen manier. Sluit je ogen en durf te dromen. Ontdek welke kansen Groenheyde je biedt. Een plek die je leven inhoud geeft en waar je tot in lengte van jaren kunt wonen. Zonder concessies. Wie wil dat nou niet?





De gezellige markt in Eersel



Aan de rand van een heerlijk rustgevend dorp

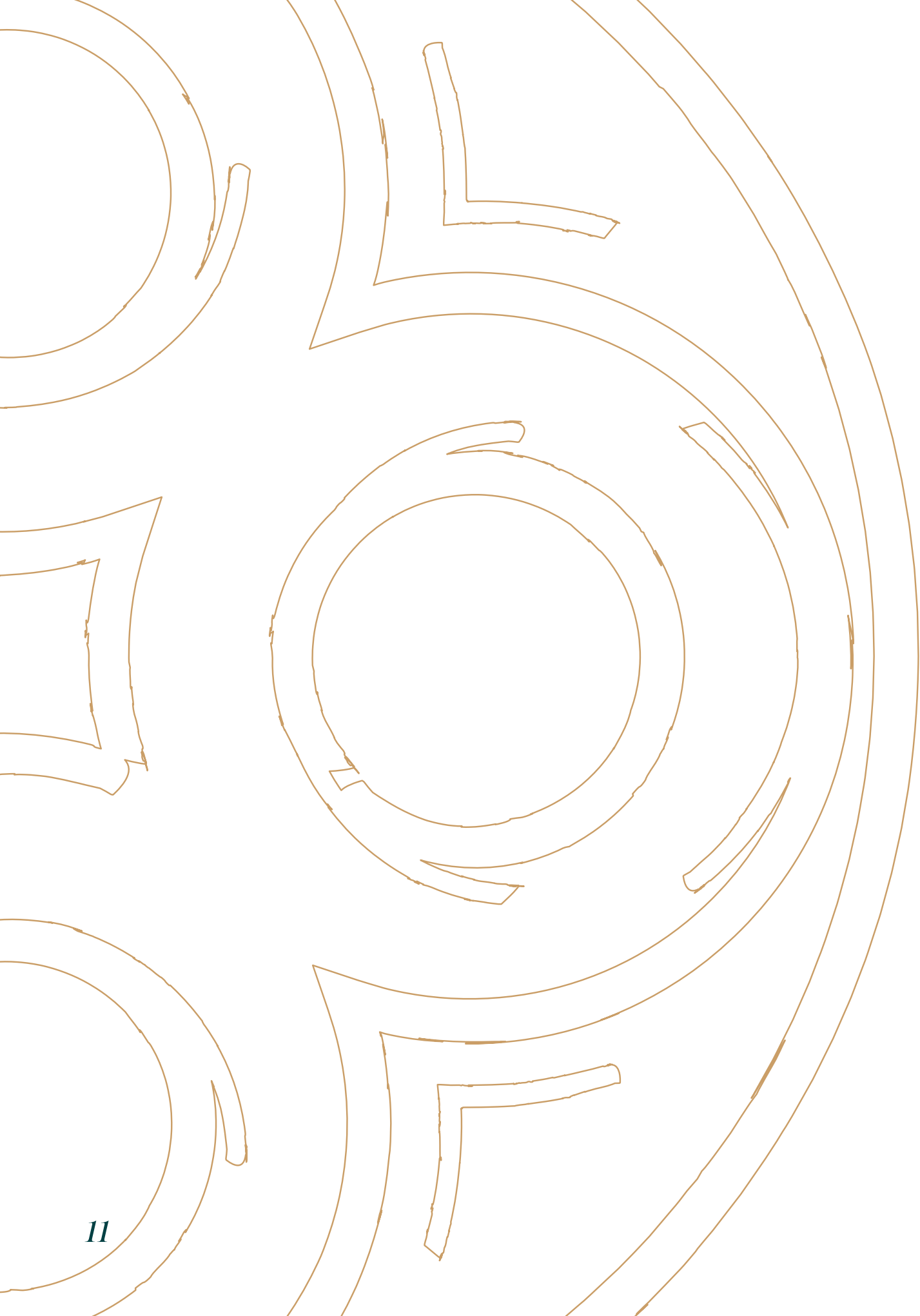


Eersel ligt op een prachtige, strategische plek in 'booming' Brabant. Je woont hier op 15 autominuten afstand van de High Tech Campus in Eindhoven. Onderweg kom je langs ASML, het technologisch paradepaard dat de economie in Brainport opstuwt tot ongekennde hoogte.

Natuurlijk heeft Eindhoven ook veel opportunity's op het gebied van uitgaan, culinaire geneugten, cultuur en sport. Is het allemaal nog niet genoeg? Binnen het uur ben je vanuit Eersel in Antwerpen, een heel andere cultuur, maar zeker zo internationaal georiënteerd.

En dat allemaal vanaf een oase van rust aan de rand van één van de acht zaligheden die luistert naar de naam Eersel. Hoe content en bevoorrecht kan een mens zijn?







Uitgestrekt
& uitgerust
binnen 15
wandelminuten



Groen, groener, groenst!



Groenheyde is geen random gekozen naam. Groen is in alles de verbindende factor in dit unieke project. We zouden bijna willen spreken van een ‘perfect match’ vanwege de manier waarop de vier woningen op hun plek in het al bestaande natuurrijke groen landen.

In alles ademt Groenheyde rust, terwijl het eigenlijk in spreekwoordelijke zin op slechts een steenworp afstand ligt van het heerlijke centrum van Eersel. Maar ook de bossen, heides en weides waar je heerlijk kunt verdwalen op één van de vele fiets- of wandelpaden. Vanuit Groenheyde kun je echt alle kanten op. Maar net zo lekker is het om gewoon lekker thuis te zijn en te genieten van het leven om je heen in je eigen achtertuin. We hebben de kavels van de vier landelijk moderne woningen zo ingedeeld dat je privacy is gewaardborgd. We spelen met vloeiende en natuurlijke overgangen waarbij we ‘gezamenlijk’ scheiden van ‘privé’. De bomen van je eigen bos bieden je bovendien een heerlijke doorkijk op de landelijke omgeving.









BINNENPLEIN

Een groen binnenplein met extra parkeergelegenheid voor bezoekers

FIETSPAD

Een eigen fietspad naar de openbare weg

GEZAMELIJKE TUIN MET EEN WADI

WADI

Een groene wadi die regenwater bergt en opvangt bij hevige regenval

GROEN- LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Een bos op de kop zorgt voor een natuurlijke grens

TOEGANGSPOORT

De gezamenlijke toegangspoort naar Groenheyde

POSTELSEWEG

RODSEUVEL

HET PLAN

CONCEPT

Aan de rand van het dorp Eersel wordt een ontwikkeling voorzien van vier uitgeefbare kavels. Op het driehoekige perceel aan de Postelseweg wordt een passende landschappelijke inpassing aangelegd. De hoofdthema's die als basis dienen voor de landschappelijke inpassing zijn de kamerachtige en de bosachtige structuur van het landschap. De open en gesloten structuur wordt hierdoor benadrukt.

Aan de noordzijde van het perceel worden vier woonhuizen gesitueerd in een omringde houtwal, die een natuurlijke groene 'kamer' creeërt. Het centrale erf zorgt voor de ontsluiting op het perceel door middel van een toegangsweg vanuit de Postelseweg en wandelpad aan de Rosheuvel.

Het centrale erf en de voortuinen van de woonhuizen worden gemeenschappelijk ontworpen. Op de hoek Rosheuvel en Postelseweg wordt een bos voorzien waardoor een fraaie doorkijk naar het omliggende landschap gecreëerd wordt. De woningen krijgen een hoogwaardige, landelijke en eigentijdse uitstraling, waarbij de ontwerpen een familiale eenheid vormen.

ONTWERP

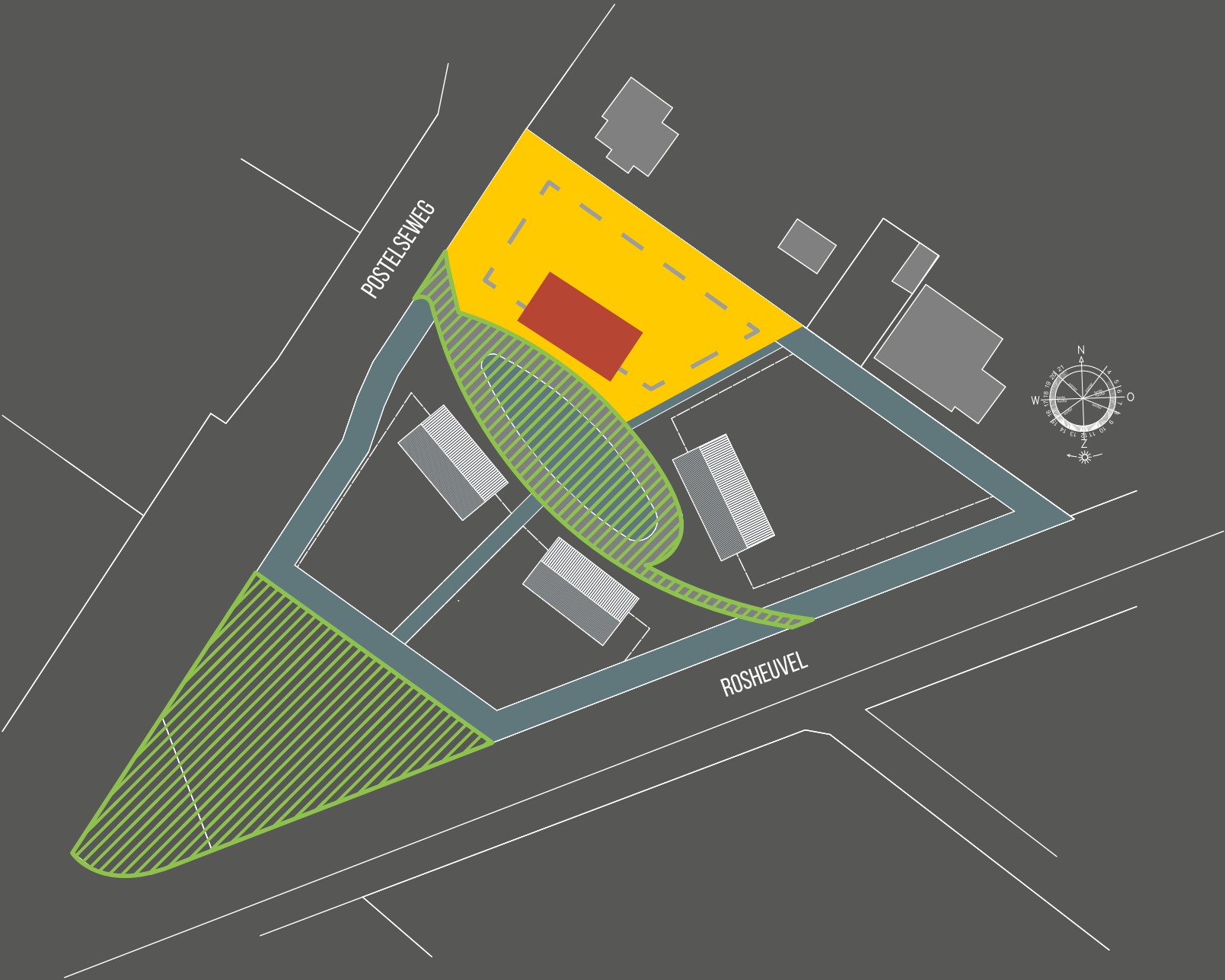
Voor de te ontwerpen woningen is een beeldkwaliteitsplan bepaald dat via het bestemmingsplan een juridische status heeft gekregen. De 4 woningen worden door architect Tom Kneepkens ontworpen en tot een bouwvergunning gebracht. Op deze manier wordt passend bij de locatie een hoge kwaliteit van de bebouwing gewaarborgd.





Vier kavefs Vier kansen

Kavel 1



CREATION

Bestemming	Wonen – 2
Individueel kavel oppervlak	1542 m ²
Gedeeld kavel oppervlak	2900 m ²
Afmeting bouwvlak	10,5 x 21 m ¹ (220,5 m ²) (dit betreft enkel het hoofd bouwvlak, niet de bijgebouwen)

MAATVOERING

Maximale goothoogte	3,6 m ¹
Maximale bouwhoogte	9,5 m ¹

Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai van toepassing.

WELSTANDSCRITERIA

Het centrale erf zorgt voor de ontsluiting op het perceel door middel van een toegangsweg en wandelpad. De ontsluiting van de woningen sluit aan op het centrale erf. Het centrale erf en de voortuinen van de woonhuizen worden gemeenschappelijk ontwikkeld.

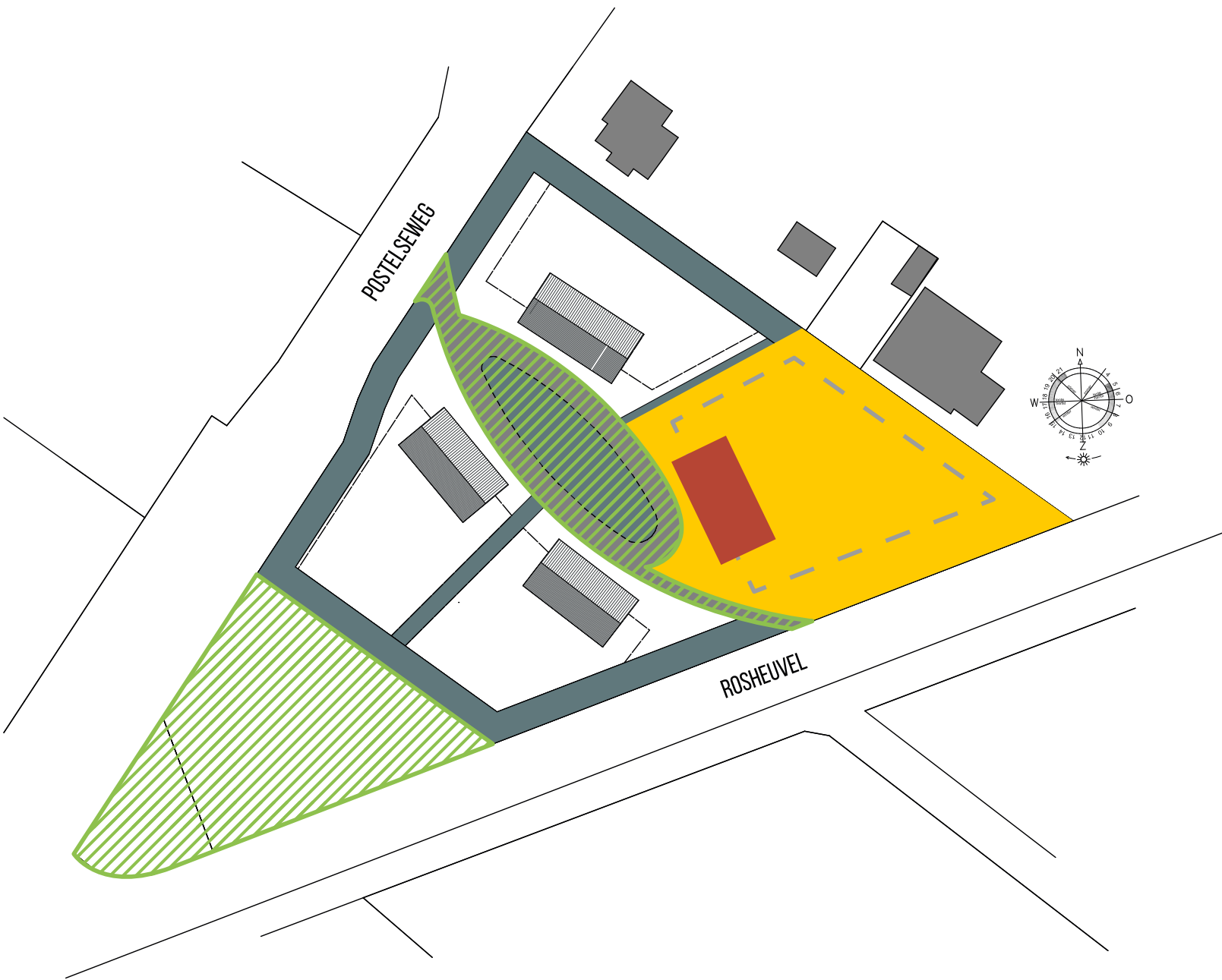
HOOFDBOUWVLAK	
INDIVIDUEEL KAVEL	
BIJGEBOUWBOUWVLAK	
GEZAMENLIJK EIGENDOM	

Voor de richtlijnen van dit kavel kijkt u op pagina 41.





Kavel 2



CREATION

Bestemming	Wonen – 2
Individueel kavel oppervlak	2305 m ²
Gedeeld kavel oppervlak	2900 m ²
Afmeting bouwvlak	10,5 x 21 m ¹ (220,5 m ²) (dit betreft enkel het hoofd bouwvlak, niet de bijgebouwen)

MAATVOERING

Maximale goothoogte	3,6 m ¹
Maximale bouwhoogte	9,5 m ¹

Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai van toepassing.

WELSTANDSCRITERIA

Het centrale erf zorgt voor de ontsluiting op het perceel door middel van een toegangsweg en wandelpad. De ontsluiting van de woningen sluit aan op het centrale erf. Het centrale erf en de voortuinen van de woonhuizen worden gemeenschappelijk ontwikkeld.

HOOFDBOUWVLAK	
INDIVIDUEEL KAVEL	
BIJGEBOUWBOUWVLAK	
GEZAMENLIJK EIGENDOM	

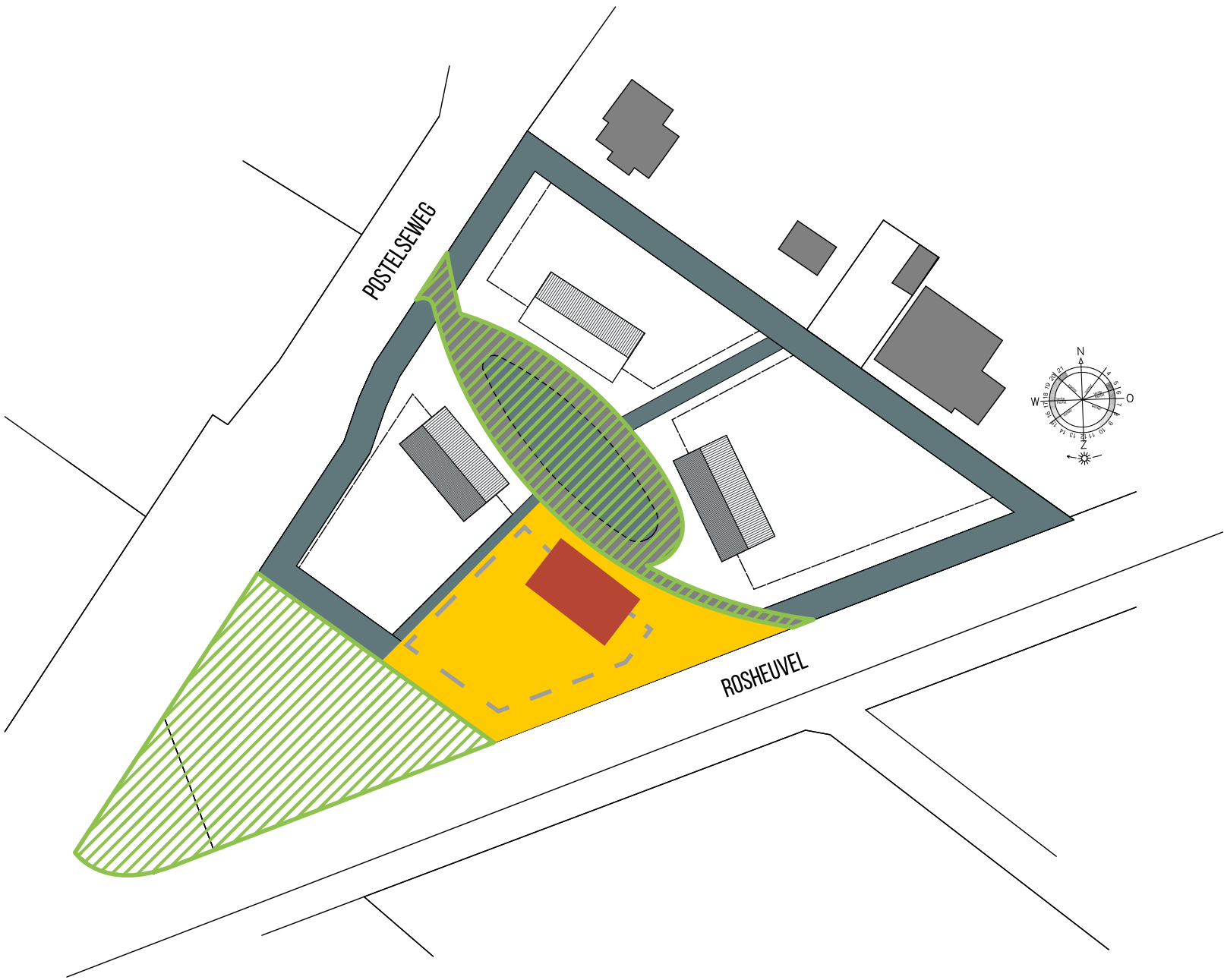
Voor de richtlijnen van dit kavel kijkt u op pagina 41.



Op momenten
moet je gewoon
lekker jezelf
kunnen zijn



Kavel 3



CREATION

Bestemming	Wonen – 2
Individueel kavel oppervlak	1331 m ²
Gedeeld kavel oppervlak	2900 m ²
Afmeting bouwvlak	10,5 x 18 m1 (189 m ²) (dit betreft enkel het hoofd bouwvlak, niet de bijgebouwen)

MAATVOERING

Maximale goothoogte	3,6 m1
Maximale bouwhoogte	9,5 m1

Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï van toepassing.

WELSTANDSCRITERIA

Het centrale erf zorgt voor de ontsluiting op het perceel door middel van een toegangsweg en wandelpad. De ontsluiting van de woningen sluit aan op het centrale erf. Het centrale erf en de voortuinen van de woonhuizen worden gemeenschappelijk ontwikkeld.

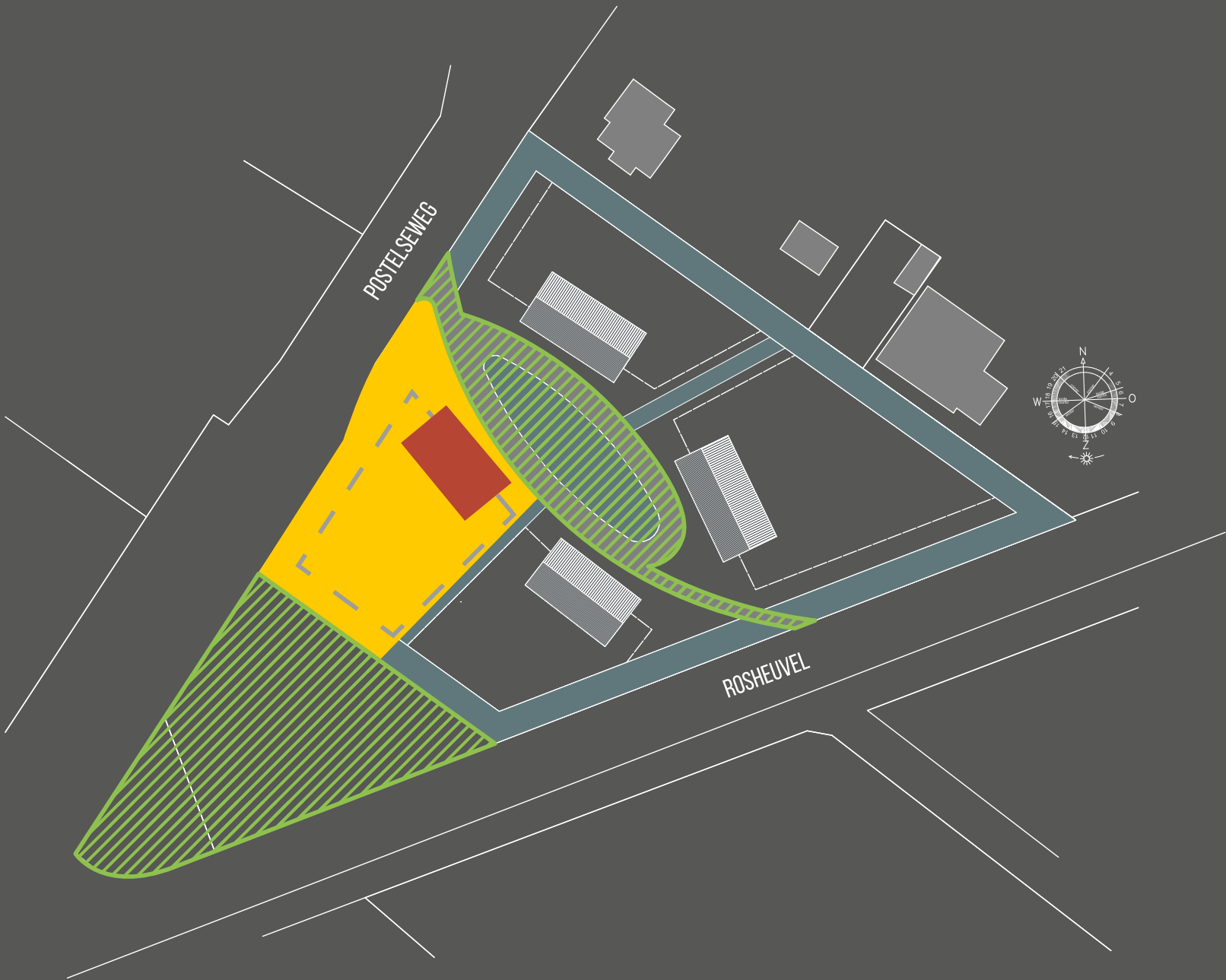
HOOFDBOUWVLAK	
INDIVIDUEEL KAVEL	
BIJGEBOUWBOUTVLAK	
GEZAMENLIJK EIGENDOM	

Voor de richtlijnen van dit kavel kijkt u op pagina 41.





Kavel 4



CREATION

Bestemming	Wonen – 2
Individueel kavel oppervlak	1397 m ²
Gedeeld kavel oppervlak	2900 m ²
Afmeting bouwvlak	10,5 x 18 m1 (189 m ²) (dit betreft enkel het hoofd bouwvlak, niet de bijgebouwen)

MAATVOERING

Maximale goothoogte	3,6 m ¹
Maximale bouwhoogte	9,5 m ¹

Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï van toepassing.

WELSTANDSCRITERIA

Het centrale erf zorgt voor de ontsluiting op het perceel door middel van een toegangsweg en wandelpad. De ontsluiting van de woningen sluit aan op het centrale erf. Het centrale erf en de voortuinen van de woonhuizen worden gemeenschappelijk ontwikkeld.

HOOFDBOUWVLAK	
INDIVIDUEEL KAVEL	
BIJGEBOUWBOUWVLAK	
GEZAMENLIJK EIGENDOM	

Voor de richtlijnen van dit kavel kijkt u op pagina 41.





Het is een kunst om
thuis te komen met
een gevoel alsof
je op reis bent





Eenheid in verscheidenheid

Initiatiefnemer

Paul Staal

“In alle eerlijkheid; ik was meteen verliefd. Toen ik dit perceel destijd te koop zag heb ik dan ook geen moment geaarzeld. Groenheyde ligt op een unieke plek in Eersel. Als het ware omarmen de ontsluitingswegen het dorp Eersel. Het is voor mij dan ook heel veel meer dan ‘een belegging’. Het idee is dan ook om er echt iets heel moois van te maken in de vorm van een unieke plek in het groen. Gelet op de omvang van het perceel was het meer dan logisch om het perceel te splitsen, zonder het te verkavelen. Want het blijft gevoelsmatig echt één geheel waarop vier prachtige landelijk moderne woningen gerealiseerd mogen gaan worden.”

“In nauwe samenspraak met de gemeente Eersel is er gekozen voor een model met een zogenaamde ‘optimale landelijke inpassing’. Wat onder andere betekent dat we het groene karakter van dit gebied extra aanzetten en als het ware groen teruggeven aan de omgeving.

Met Tom Kneepkens hebben we een geweldige architect aan boord, die met zijn ontwerpen zorgdraagt voor eenheid, zonder daar eenheidsworst van te maken. Zijn hand staat garant voor een hoogwaardige, eigentijdse architectuur met een extra dimensie. Iets wat je als eenheid in verscheidenheid zou kunnen omschrijven.”





Het totaalbeeld
van dit unieke
woonproject
straalt pure
kwaliteit uit





Architect
Tom Kneepkens

“Met Groenheyde heb ik er voor gekozen om de vier woningen een landelijke en eigentijdse uitstraling te geven die passen bij het dorpse karakter van Eersel. En specifiek het buitengebied daarvan. Ondanks het feit dat het straks om vier verschillende woningen gaat, is het ontwerp zo gekozen dat - ongeacht keuzes die gemaakt gaan worden door toekomstige bewoners - Groenheyde echt één geheel is. Waarbij de prachtig langgerekte rieten daken in visuele zin de 'dragers' zijn van het plan. Vanuit architectonisch oogpunt zijn de zadeldaken duidelijk dominant.

"Uiteraard kiezen we naast het riet waar mogelijk voor natuurlijke materialen. In de basisdesigns zie je dan ook veel hout terug, maar ook een gedegen mooie gevormde baksteen. Waarbij we extra aandacht hebben voor kleurtinten die daar perfect op aansluiten. Dus geen felle kleuren, maar juist bruine lichte tinten en grijs tinten."

"De bijgebouwen – met platte daken waar ruimte is voor zonnepanelen - spelen alles behalve een bijrol. Zij krijgen vorm als deel van het geheel. Qua architectuur worden ze dus een geheel met de hoofdbebouwing."



'Rieten daken als visuele dragers'

TOM KNEEPKENS
Architect





ERIK KNOPS
Tuinarchitect

Groene hagen als rustieke elementen

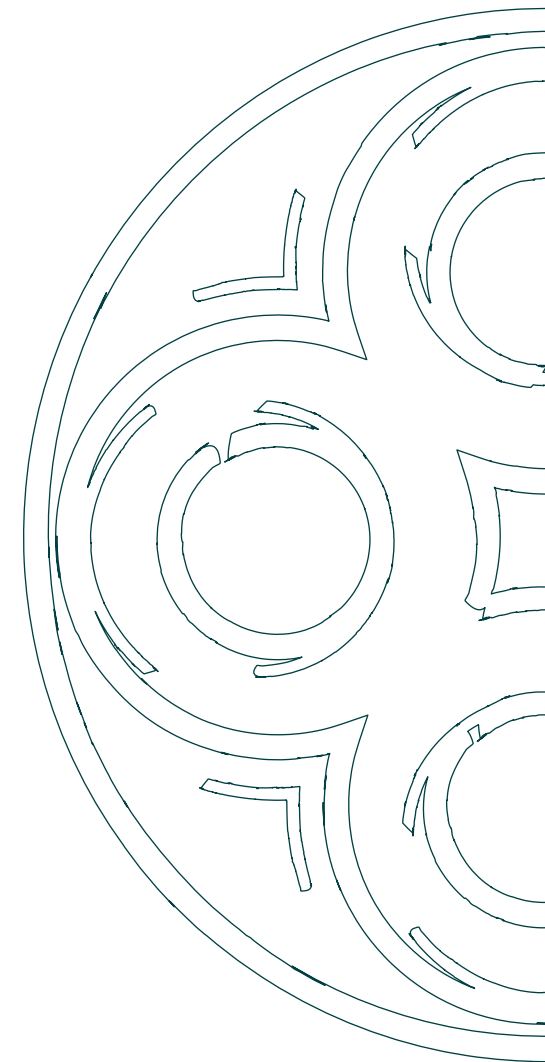
Tuinarchitect

Erik Knops

"Als tuinarchitect ging mijn hart als vanouds net iets sneller kloppen toen de visie en uitdaging van Groenheyde geschetst werd. Een prachtig stuk grond met een gezamenlijk erf dat van nature al in een fijne, groene omgeving ligt. Een gebied dat zich bij uitstek leent om natuurlijk en speels opgezet te worden. Met zachte, organische lijnen, haagstructuren en bossages die binnen met buiten verbindt. Met de keuze voor inheemse bomen, struiken en planten laten we de verschillende seizoenen leven zodat je altijd dicht bij de natuur bent."

"De verhardingen die we gaan toepassen zijn uiteraard waterdoorlatend, maar daarnaast realiseren we ook nog een wadi voor een natuurlijke regulering van de waterafvoer."

"De grootste uitdaging is voor mij altijd om de individuele wensen van opdrachtgevers te verbinden met de voorwaarden die door de omgeving worden gesteld. Om het plaatje straks compleet te maken wordt ik straks dan ook graag betrokken bij de invulling en het onwerpt van de achtertuinen. Het zou het totaal beeld van Groenheyde alleen maar ten goede komen."



HOOFDGEBOUW

- ◇ De hoofdvorm is eenvoudig, het volume bestaat uit een eenvoudig ‘basement’ met een prominente expressieve kap.
- ◇ Het dak heeft één duidelijke hoofdoriëntatie. Alle kappen liggen met hun lange zijde aan het centrale erf.
- ◇ Alleen een zadelpak is toegestaan: de kap is eenvoudig en bevat geen samengestelde onderdelen. Een kap met een lage goot en een ‘grote’ overstek.
- ◇ Dakkapellen en zonnepanelen in het dakvlak zijn niet toegestaan.
- ◇ De dakhelling bedraagt maximaal 60 graden.
- ◇ Het parkeren van eigen auto’s vindt enkel op het eigen perceel plaats. Voor bezoekers zijn extra parkeerplaatsen op het erf aanwezig, deze zijn in het groen/tuinplan verdekt weggewerkt.

BIJGEBOUW

- ◇ Bijgebouwen worden met de woning mee ontworpen en vormen totaal een geheel.
- ◇ Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak en krijgen dezelfde gevelbekleding als de woning waarbij de dakrand bijzondere aandacht krijgt en deze bij voorkeur een relatie aangaat met (elementen uit) het hoofdgebouw.
- ◇ De zonnepanelen worden voorzien op het platte dak van de bijgebouwen of in de tuin. Volledig uit het zicht uitgevoerd.

- ◇ Voor zover gelegen buiten het bouwvlak bedraagt de oppervlakte maximaal 200 m², aangevuld met overkappingen tot een maximum van 30 m². Bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, worden niet meegerekend bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen.
- ◇ De goothoogte en bouwhoogte bedragen maximaal 3,5 m¹.
- ◇ Een bijbehorend bouwwerk ligt maximaal op 15 meter afstand van de woning en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het bijgebouw ligt op ten minste 15 meter afstand vanaf de as van de weg Postelseweg.

ARCHITECTUUR

- ◇ Bij een keuze voor metselwerk kan er alsnog een substantieel deel van de gevel met hout worden bekleed. Dit is echter niet verplicht.
- ◇ De metselstenen zijn niet te strak en de vorm is onregelmatig. Het is mogelijk de gevels te keimen of te slempen. Het kleuren spectrum is van lichtgrijs tot bruin.
- ◇ Felle kleuren en rood/oranje zijn niet toegestaan.
- ◇ Het hellende dakvlak moet minimaal 66% met riet zijn bedekt. Een combinatie met metalen of dakpan bedekking is mogelijk.
- ◇ Kozijnen zijn van hout, staal of aluminium in kleur donkergrijs/zwart.
- ◇ Kunststof als materiaal voor kozijnen, gevelbekleding, panelen, delen en/of elementen zijn niet toegestaan.

OVERIGE BESTEMMINGEN

GROEN – LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De voor ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ◇ het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- ◇ water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erfafscheidingen en afrasteringen.

DISCLAIMER

“De informatie en afbeeldingen in deze brochure zijn eigendom van ontwikkelaar en zijn met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Ontwikkelaar kan echter niet instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie en de afbeeldingen. Aan de verstrekte informatie en afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure aanvaardt ontwikkelaar geen enkele aansprakelijkheid. De getoonde interieurbeelden zijn uitsluitend bedoeld als sfeerbeelden. Reproductie, publicatie of verspreiding van enig onderdeel van deze brochure is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming door ontwikkelaar.”



KOOP | NIEUWBOUW | HUUR | TAXATIES

Nieuwstraat 62, 5521 CD Eersel **T** +31 (0)497 51 3393 **E** info@eersel.vansantvoort.nl