

TE KOOP

Bouwkavel circa 2.340m²

HOLLENEIND, 5076 NH HAAREN



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

BOUWKAVEL

Riant en prachtig gesitueerde bouwkel, circa 2.340 m², met breed bouwvlak!

Dit brede bouwvlak geeft unieke mogelijkheden om uw eigen droomwoning te creëren en te positioneren op de kavel.

Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt bepaalt u zelf in samenspraak met uw architect en aannemer naar keuze, de positionering, welke vormen, stijl en materialen u gebruikt.

EEN GREEP UIT DE BELANGRIJKSTE PLANOLOGISCHE VOORSCHRIFTEN:
LET OP! HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

BOUWREGELS ALGEMEEN

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk, dient het beeldkwaliteitsplan in acht genomen te worden.

GEBOUWEN

Voor het bouwen van **hoofdgebouwen (woning)** gelden de volgende bepalingen:

- Hoofdgebouwen uitsluitend opgericht binnen een bouwvlak;
- Per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- De inhoud van een woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- De minimale dakhelling is 45 graden.
- Het binnenniveau in een verblijfsgebied als gevolg van de cumulatieve geluidsbelasting, mag niet meer bedragen dan 33 dB.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen.
- c. Van bijbehorende bouwwerken mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,50 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

NUTSVOORZIENINGEN:

Water: Dient door koper te worden aangesloten op leidingwater.
Elektra: Dient door koper te worden aangesloten op elektranetwerk.
Riool: Dient door koper te worden aangesloten op riool.
Data: Dient door koper te worden aangesloten.

OMSCHRIJVING

Het betreft een royaal bouwka­vel ter grootte van maar liefst 2.340 m² met een eveneens royaal en breed bouwvlak. De positionering creëert de mogelijkheid voor het bouwen van een riante vrijstaande woning met alle privacy en vrij zicht op een groot eigen terrein!

Het bouwvlak waarbinnen de woning gesitueerd dient te worden is circa 23 meter breed en circa 15 meter diep. Binnen dit bouwvlak dient de hoofd­bebouwing plaats te vinden.

Afhankelijk van de positionering op de kavel zijn er diverse mogelijkheden voor het realiseren van een woning met goede daglichtinval en een zonneterras.

De combinatie van de mogelijkheid om een riante woning op een groot perceel te realiseren, tezamen met kansen om een thuiswerkplek met uitzicht op de weilanden of een aan huis verbonden beroep activiteit te ontplooi­en geeft vele mooie mogelijkheden.

Het bouwen van uw droomwoning is bij uitstek de mogelijkheid om uw eigen stekje te creëren. U bepaalt zelf in samenspraak met uw architect en aannemer naar keuze, welke vormen, stijl en materialen u gebruikt. Helemaal naar uw wens!

Bij het realiseren van uw wensen dient u binnen de mogelijkheden te blijven die het bestemmingsplan u biedt. Een afschrift van de bestemmingsplanregels treft u in de bijlage. Uiteraard praten wij graag met u door over de mogelijkheden.

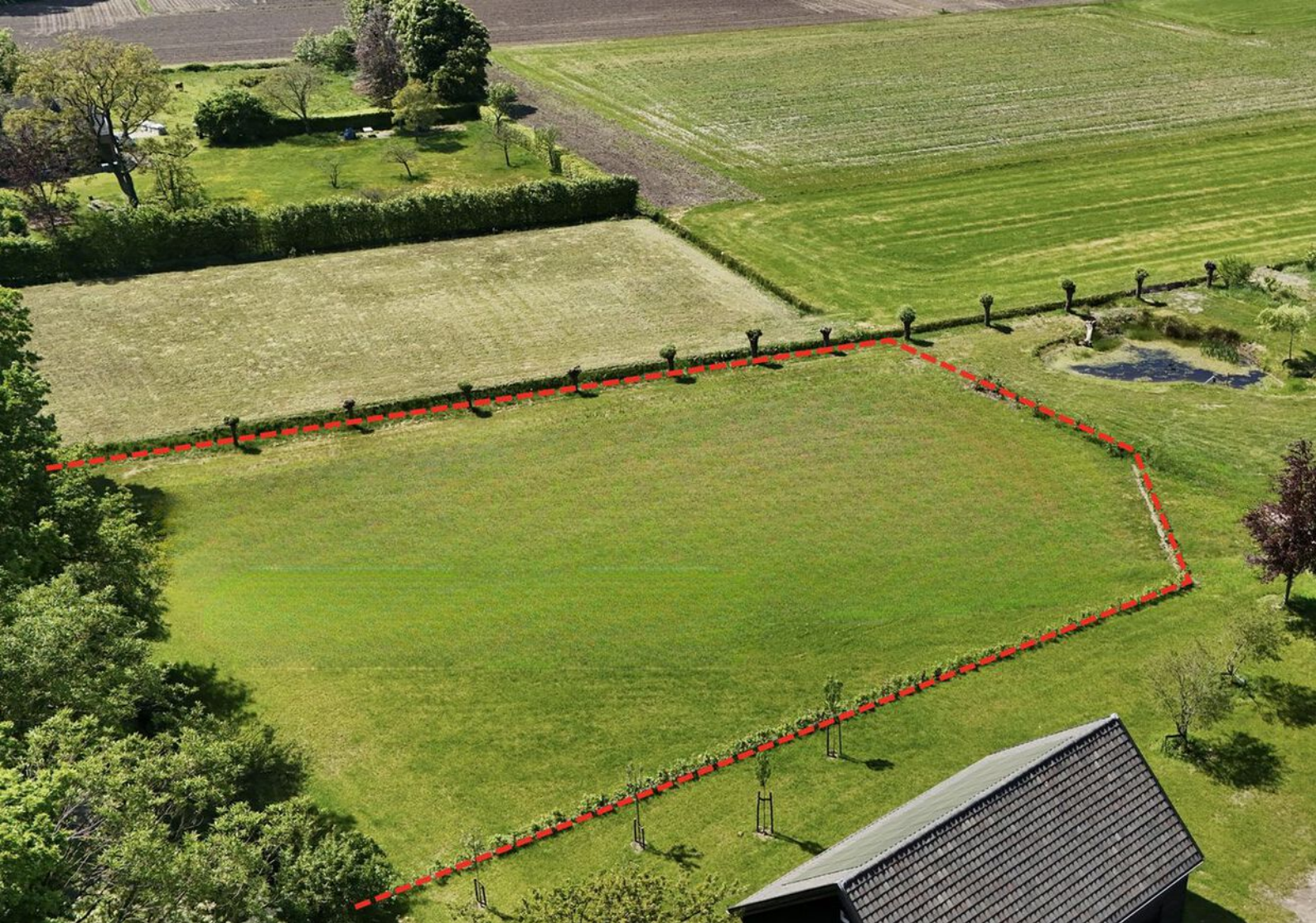


De kavel is gelegen aan het Holleneind nabij diverse basisvoorzieningen en het buitengebied van het dorp Haaren.

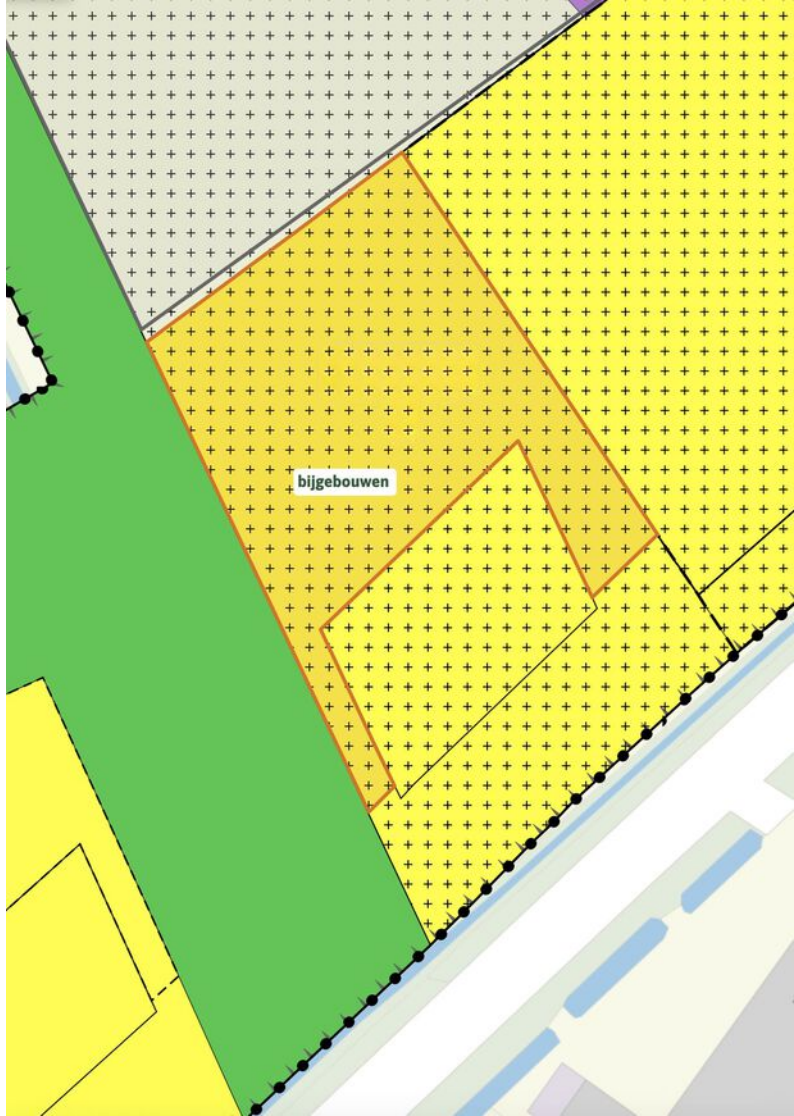
De kavel kent een landelijke ligging met vrij uitzicht over de weilanden en akkers. Zowel het dorpscentrum van Haaren als Oisterwijk zijn op fietsafstand gelegen. Hier bevinden zich diverse supermarkten, winkels, basis- en voortgezet onderwijs, sportverenigingen en horeca. Tevens zijn de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch zeer eenvoudig bereikbaar via de nabij gelegen ontsluitingsweg N65.

Haaren beschikt over een prachtige groene omgeving, waaronder "Kasteel Nemerlaer". Maar ook overige natuurgebieden, zoals de Kampina, de Oisterwijkse bossen- en vennen en de Loonse en Drunense duinen zijn op geringe afstand bereikbaar.









Het bouwvlak waarbinnen de woning gesitueerd dient te worden is circa 23 meter breed en circa 15 meter diep.

Binnen dit bouwvlak dient de hoofd-bebouwing plaats te vinden.

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

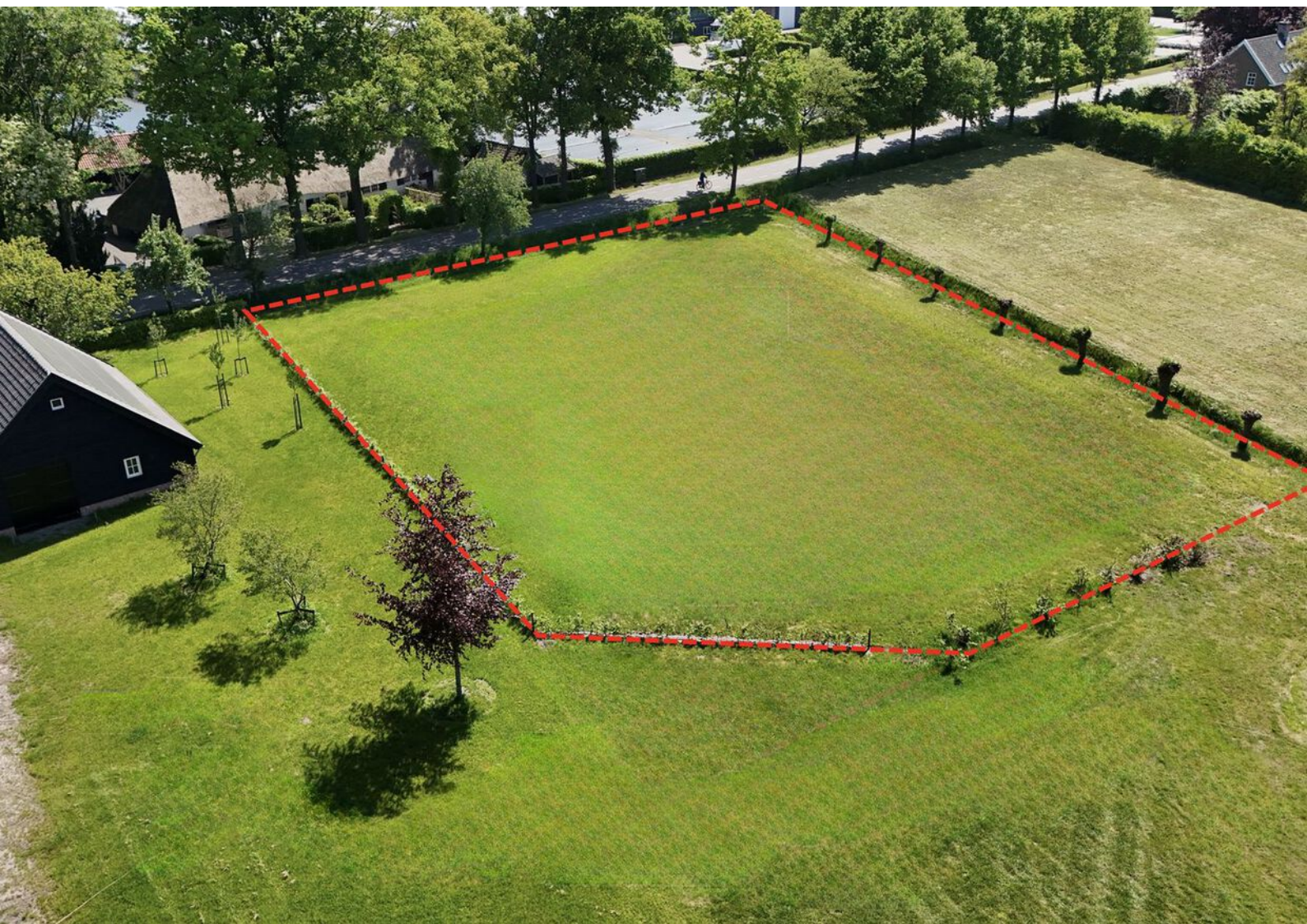


Op de kavel is een landschappelijk inpassingsplan van toepassing.

Deze landschappelijke inpassing dient deels nog door kopende partij aangebracht te worden. Vervolgens dient deze landschappelijke inpassing in stand gehouden te worden.

Dit betekent dat de kavel aan de voorzijde voorzien moet worden van een beukenhaag met een hoogte van 80-100 cm.

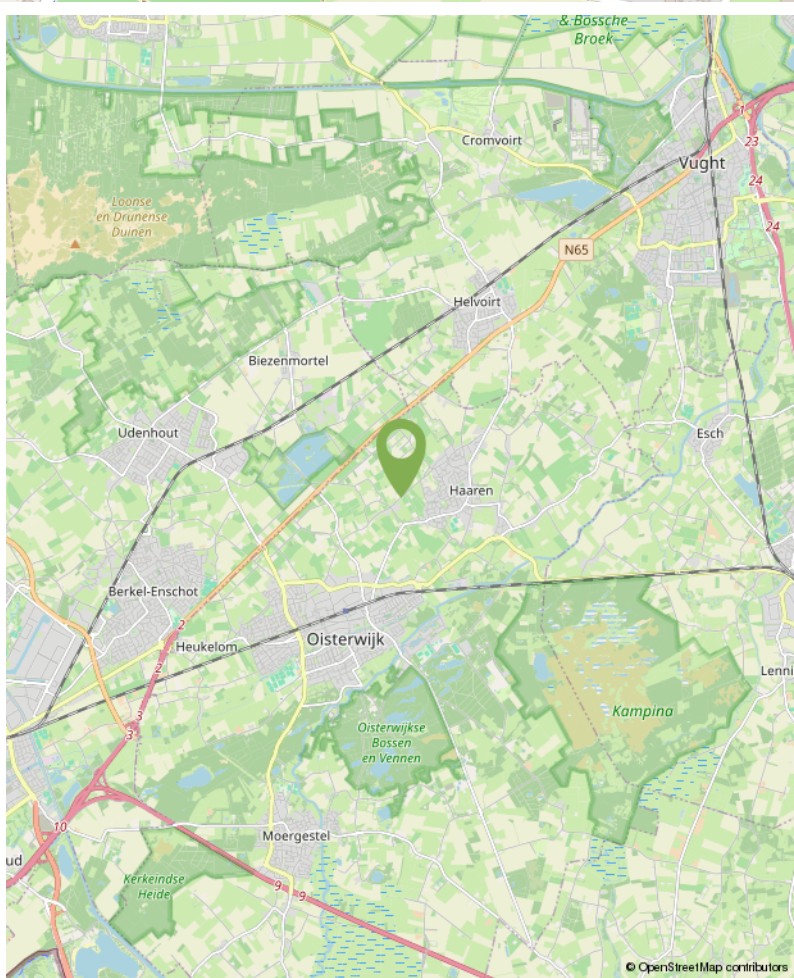
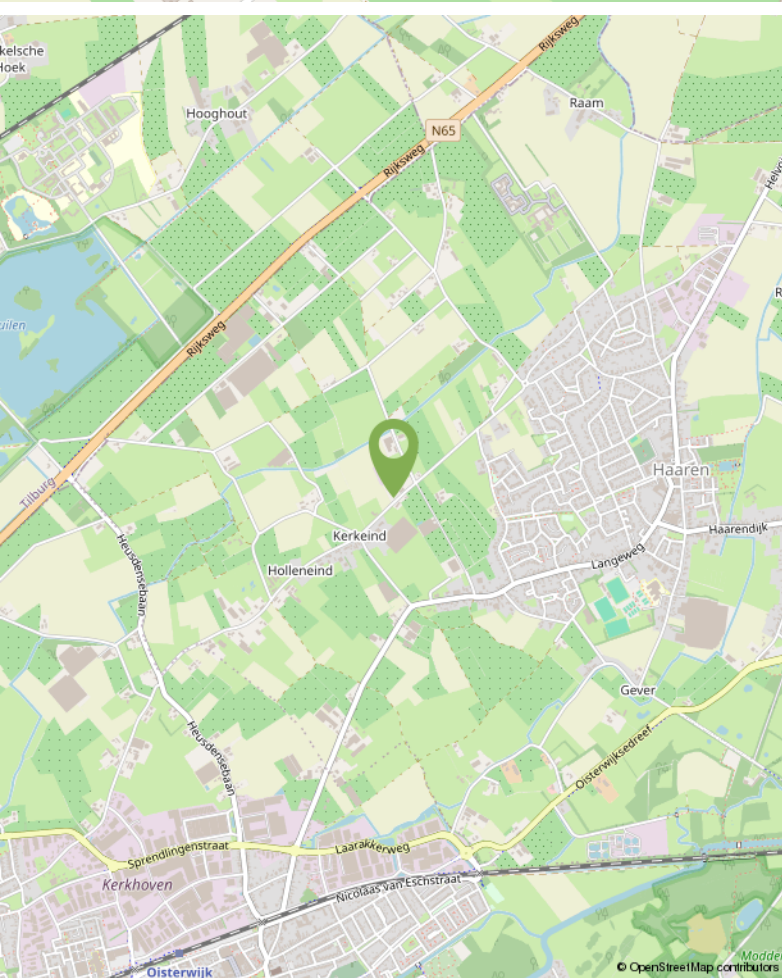
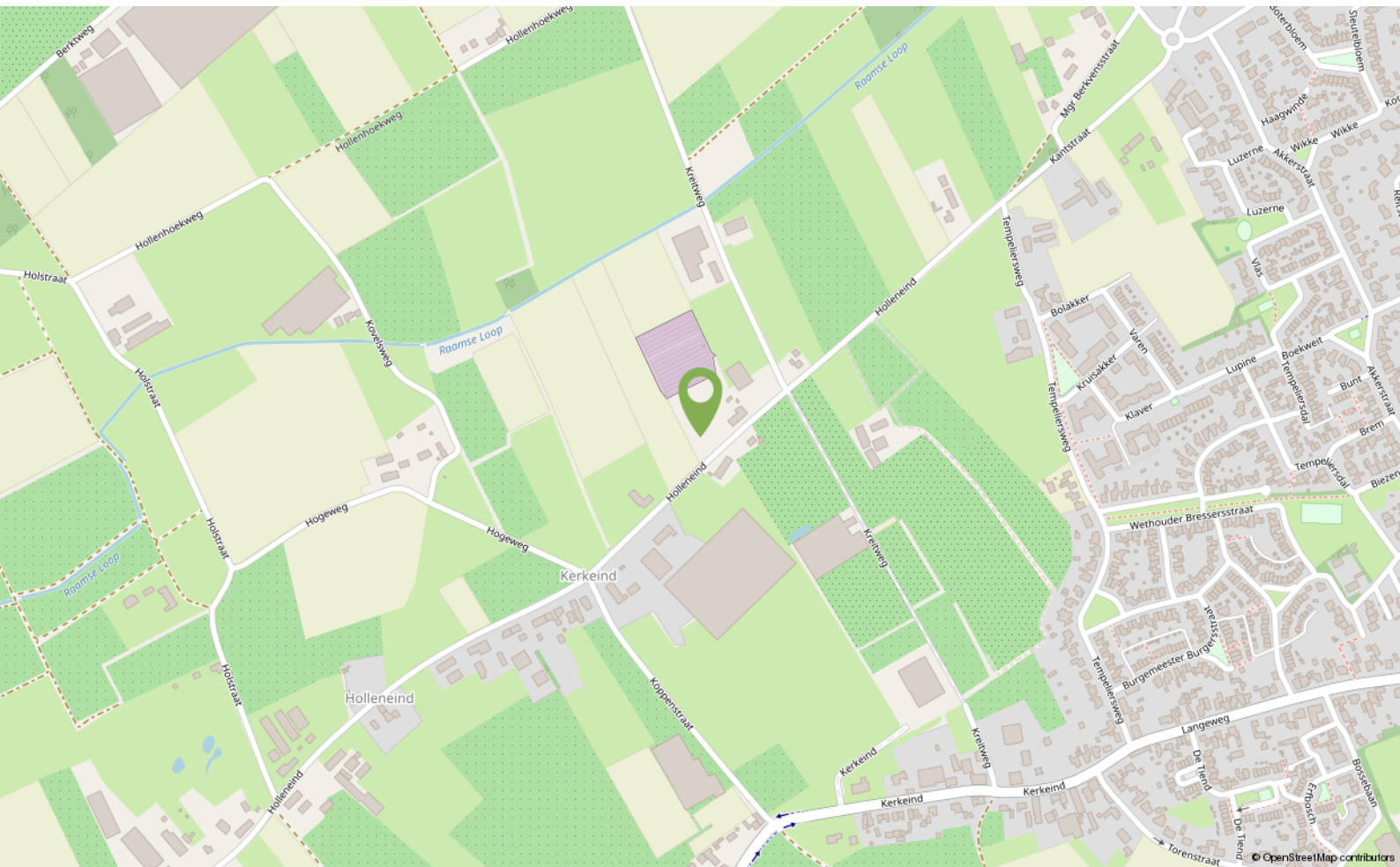
Daarnaast zijn er aan de westzijde reeds knotwilgen aanwezig met daarnaast een strook van meerjarig bloemrijk kruidenmengsel. Ook deze prachtige elementen dienen in stand gehouden te worden.







Locatie op de kaart



Beschikbare bijlagen:

- Bijlage 1 Slooptekening
- Bijlage 2 Situatietekening
- Bijlage 3 Stedenbouwkundig inpassingsplan
- Bijlage 4 Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 5 Onderbouwing cultuurhistorische waarden
- Bijlage 6 Kwaliteitsberekening
- Bijlage 7 Akoestische notitie industrielawaai Holleneind 12
- Bijlage 8 Tekening gewijzigde positie inritten
- Bijlage 9 Standaardadvies en standaard verantwoording Externe veiligheid
- Bijlage 10 Tekening te verleggen watergang
- Bijlage 11 Waterwetvergunning
- Bijlage 12 Aerius-berekening invoergegevens
- Bijlage 13 Ecologisch Quickscan
- Bijlage 14 Archeologisch rapport
- Bijlage 15 Notitie omgekeerde werking
- Bijlage 16 Bodemonderzoeken
- Bijlage 17 Notitie Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
- Bijlage 18 Vooroverleg reactie Provincie
- Bijlage 19 Vooroverleg reactie Waterschap
- Bijlage 20 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden (HGW)
- Bijlage 21 Geanonimiseerd verslag omgevingsdialoog

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld. De verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Vrij Op Naam / V.O.N.

De aanduiding 'V.O.N.' of 'vrij op naam' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden wettelijke kosten voor rekening van de verkoper komen. De wettelijk te maken kosten zijn inbegrepen in de koopsom. Het betreft hier de BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.

Bodem- en sonderingsonderzoek

Koper is te allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bodem- en sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid. Een eventueel gewenst onderzoek kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Bouwrijp

De kavel zal worden geleverd in de staat zoals het nu verkeerd. Het laten uitvoeren en bekostigen van onderzoeken zoals bodem- en sonderingsonderzoek en het aanleggen, aansluiten en bekostigen van de nutsvoorzieningen zijn, zoals gebruikelijk, voor de kopende partij.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen in de koopakte voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld voor een financiering) is 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Koopakte

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris

De verkopende partij bepaalt bij V.O.N. de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

Beeldkwaliteitscriteria

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden randvoorwaarden gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavels van deze locatie. Het betreft een te splitsen langgevelboerderij en een drietal vrijstaande woningen al dan niet vergezeld van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief.

1.1. Te behouden beeldkwaliteit van de te splitsen langgevelboerderij

Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft een onderbouwing van de cultuurhistorische waarden opgesteld voor de woning aan Holleneind. De woning aan Holleneind 12 betreft langgevelboerderij welke dateert uit 1885. De langgevelboerderij aan Holleneind 12 kenmerkt zich door de relatief forse dakgedeeltes en relatief lagere gevels. Daarnaast is het onderscheid tussen wonen en werken duidelijk af te lezen in de gevel. De gevelindeling is authentiek. Het woongedeelte kenmerkt zich door grotere raampartijen, terwijl het werkgedeelte zich kenmerkt door relatief kleine raampartijen en grote staldeuren. Ook zijn er nog houten spanten aanwezig. Daarmee is Holleneind 12 van cultuurhistorische waarde voor de voormalige gemeente Haaren. In de beoogde situatie blijven deze cultuurhistorische waardevolle kenmerken behouden.

1.2. Hoofdaspecten

Woningtypologie, massa en vorm

Het buitengebied van Haaren is opgebouwd uit diversen bebouwingslinten. Deze linten kenmerken zich door de ruimtelijke continuïteit en eenvoudige inrichting van de route, al dan niet met laanbomen. Uitgangspunt is deze linten te behouden al dan niet te versterken. De bestaande boerderijen en schuren afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën geven de linten en de streek in zijn geheel identiteit en vormen voor de nieuw te bouwen woningen en (al dan niet vrijstaande) bijgebouwen de referentie.

Uitgangspunt van de nieuw te bouwen woningen vormt de agrarische en landelijke omgeving, woningtypologieën zoals de langgevelboerderij en een moderne schuurwoning is voorstelbaar. In de directe omgeving van het Holleneind is het landelijke karakter nog overduidelijk aanwezig en zijn diverse voorbeelden te vinden van fraaie schuren en typische (langgevel)boerderijen afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën. De woningtypologie en massavorm van de vrijstaande woningen en bijgebouwen dient hierop afgestemd te worden met een eenvoudige, rechthoekige bouwmassa van 1 tot 1 ½ bouwlaag met een maximum goothoogte van 3,5 meter, afgedekt met een kap met een minimale dakhelling van 45 graden. Aanbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar, mits op passende wijze aangekapt. Tuinen worden sober ingericht met een enkele solitaire boom.

Situering, nokrichting en dakvorm

De hoofdgebouwen worden op de kavels gepositioneerd als vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. De afstand tot de voorgevelrooilijn evenals de kaprichting zijn hierin opgenomen. In hoofdlijn geldt dat de woningen die op de verbeelding op kavel 1 en 2 zijn weergegeven parallel aan de rooilijn dienen te worden gepositioneerd. De woning, die op de verbeelding op kavel 3, hoek Holleneind Kreitweg, is weergegeven dient daarentegen haaks op de rooilijn, Holleneind, te worden gepositioneerd. De kapvorm bestaat uit een zadeldak van 45 tot 60 graden. De kap is in verhouding tot het gehele bouwvolume fors. Het dak is al dan niet voorzien van wolfseinden en een schildeind. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat zij terugliggend ten opzichte van de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Een ondergeschikte aanbouw mag een flauwere dakhelling hebben.

Gevelopbouw

De gevelopzet bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lagere gevel. Voor de typologie van de langgevelboerderijen geldt dat de opbouw van de gevel en de gevelindeling afgeleid moeten zijn van of refereren aan de landelijke, agrarische omgeving en de traditionele bijbehorende

agrarische bebouwing. Voor andere woningtypologieën die voorstelbaar zijn binnen het landschap geldt dat de gevelindeling refereert aan de desbetreffende typologie. Uitgangspunt is altijd een landelijke uitstraling, waarin, mits met zorg ingepast, moderne/hedendaagse elementen verwerkt kunnen worden.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap. Hierbij valt te denken aan rode, aarde, bruine of grijze tinten en geen harde kleuren of accenten. Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en/of hout, daken voorzien van gebakken pannen en/of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in een antraciet of donkerblauw gesmoorde kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is het landelijke en agrarische karakter van de omgeving.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing en verantwoord materiaalgebruik, maar ook aan flexibiliteit, toekomstwaarde, gebruikerskwaliteit en een gezond binnenmilieu. Ook het gebruik van duurzame technieken wordt waar mogelijk aanbevolen. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak betekent in de meeste gevallen een enorme verslechtering van de beeldkwaliteit. Om die reden zijn dergelijke beeldbepalende elementen alleen toegestaan indien deze op gepaste manier in het dakvlak verwerkt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen.

1.3. Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen en gevelindeling

Aan- en uitbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. Dergelijke aan- en uitbouwen dienen wel beperkt te worden tot de achtergevel.

Het dakvlak van agrarische en landelijke bebouwing is gesloten van karakter. Het is belangrijk de eenvoudige hoofdvorm van het dak te respecteren. Door bijvoorbeeld toepassing van dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dergelijke elementen zijn voorstelbaar maar dienen zorgvuldig toegepast te worden. Het achterdakvlak verdient de voorkeur en eventuele dakkapellen aan de voorzijde dienen met zorg ingepast te worden in het dakvlak. Het gesloten karakter van het dakvlak dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Bij iedere woning wordt een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van vrijstaande bijgebouwen is terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zoals weergegeven op de verbeelding. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd. Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen door een visuele en functionele verbondenheid een ensemble en voegen zich op logische wijze in het bestaande landschap.

1.4. Detailspecten

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen. Gevels in baksteen in rode of bruine kleurstelling, passend in de omgeving. Het voegwerk is grijs, variërend van antraciet tot lichtgrijs. Een plint in het metselwerk al dan niet afgesmeerd is voorstelbaar. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel donker of zwart afgewerkt te worden. Hemelwaterafvoeren bij voorkeur niet in PVC maar in zink of vergelijkbare materialen uit te voeren. Toegangsdeuren, 'stal' deuren en luiken uitvoeren in passende donkere kleurstelling. Kozijnen in lichtere kleurstelling. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling voorstelbaar. Indien luiken bij gevelopeningen toegepast worden dienen ze functioneel te zijn. Als dakbedekking is een rieten afdekking voorstelbaar evenals keramische dakpannen donkere blauw gesmoord of in antraciet kleurstelling.

Dakkapellen en dakramen en zonnepanelen

Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Dakkapellen in de voor- en achtergevel zijn ondergeschikt aan het dakvlak en dienen zorgvuldig ingepast te worden. Deze dienen op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. Bij de plaatsing dient ook een gepaste afstand tot de gootlijn aangehouden te worden. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekapt. De materialisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn.

Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak. Zonnepanelen of zonnecollectoren zijn alleen toegestaan als deze op een gepaste manier in het dakvlak verwerkt worden. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen.

Detailering

Naast oorspronkelijke elementen refererend aan traditionele landelijke/agrarische bebouwing wordt het wel mogelijk geacht moderne elementen in te brengen die zich voegen naar de vorm(geving) van de betreffende woningtypologie. Indien hiervoor wordt gekozen is het de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten (agrarisch/landelijk en modern) een balans te vinden. Bij de referentiefoto's zijn hier ook voorbeelden van aangegeven. Uitgangspunt hierbij is dat recht gedaan wordt aan de vorm(geving) en typologie van deze landelijke bouwstijl zonder in te boeten aan de karakteristieke uitstraling.

1.5. Referentiebeelden uitstraling en vormgeving





1.6. Referentiebeelden kleuren en materialen



