

Drie royale (bouw)kavels gelegen aan Breemortelweg te Deurne



**Op een prachtige locatie in het buitengebied van Deurne,
zijn drie (bouw)kavels gelegen voor de bouw van drie
vrijstaande woningen. Twee kavels zijn momenteel
voorzien van bestaande woningen.**

OMSCHRIJVING

De kavels zijn gesitueerd aan Breemortelweg 20-22 te Deurne, gelegen tussen de Breemortelweg, Berktweg, Vreewijksche Loop en Hanenbergweg in het agrarisch gebied ten zuidoosten van Deurne. Alle benodigde, dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer zijn op fietsafstand gesitueerd.

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie S, percelen 544, 805 en 806 en zijn momenteel in gebruik als erf met twee bestaande woningen en voormalige agrarische opstallen. De locatie heeft een totale oppervlakte van 1,7 hectare.

De kavels zijn aan de voorzijde gesitueerd aan de Breemortelweg en grenzen aan de achterzijde aan open akkers en natuur. De kavels genieten een fraai vrij uitzicht over de omringende landerijen.

Het betreft een plan voor 3 (bouw)kavels, op 2 kavels zijn momenteel bestaande woningen gesitueerd.

Kavel 1, de rechter kavel, met daarop de vrijstaande woning met voormalige garage, heeft een oppervlakte van ca. 3.200 m². Nieuwbouw is op dit kavel niet toegestaan, de bestaande woning mag uitsluitend worden gerenoveerd en gemoderniseerd. Richtprijs: € 750.000,-- v.o.n.

Kavel 2, de middelste kavel, met daarop 2 vrijstaande schuren, heeft een oppervlakte van ca. 6.200 m². De kavel is bestemd voor de nieuwbouw van een woonhuis met bijgebouw, de huidige opstallen moeten gesloopt worden. Richtprijs: € 450.000,-- v.o.n.

Kavel 3, de linker kavel, met daarop de vrijstaande woning en een vrijstaande, voormalige varkensstal, heeft een oppervlakte van ca. 7.500 m². Op deze kavel kan nieuwbouw gerealiseerd worden, het behoort echter ook tot de mogelijkheden om de bestaande opstallen te renoveren en moderniseren. Richtprijs: € 625.000,-- v.o.n.



KAVEL 1

Kavel 1 is bebouwd met een vrijstaand woonhuis (ca. 850 m³) en een voormalige, vrijstaande garage (max. 200 m²). Deze kavel biedt mogelijkheden voor renovatie van de huidige opstallen.

Het vrijstaande woonhuis op deze kavel is ingericht met een woonkamer, leefkeuken, bijkeuken, slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn 4 slaapkamers, een badkamer en een toiletruimte gesitueerd. Tevens is er een bergzolder aanwezig.







KAVEL 2

Kavel 2 is thans bebouwd met 2 vrijstaande schuren. Deze kavel biedt mogelijkheden voor nieuwbouw van een vrijstaande woning (max. 900 m³) met een vrijstaand bijgebouw (max. 150 m²).

De nieuwbouw van de woning dient gerealiseerd te worden ter plaatse van de huidige, achterste schuur. Deze woning ligt dan ook verder op het kavel dan de naastgelegen kavels. Daarnaast dient de woning ook een kwartslag te worden gedraaid ten opzichte van de overige 2 woningen.

De bestaande vrijstaande schuren dienen gesloopt/gesaneerd te worden. Indien gewenst kan de tweede schuur, gedurende de bouwperiode, behouden blijven. De schuren zijn beiden voorzien van astbesthoudende daken.





KAVEL 3

Kavel 3 is thans bebouwd met een vrijstaande woning en een voormalige, vrijstaande varkensstal. Deze kavel biedt mogelijkheden voor renovatie van de huidige opstallen of voor nieuwbouw van een vrijstaande woning (max. 750 m³), met een nieuw te realiseren vrijstaand bijgebouw van max. 500 m² indien er een kleinschalig ambachtelijk bedrijf wordt gevestigd, bij particuliere bewoning geldt een maximum van 200 m².

Tevens behoort het tot de mogelijkheden om de bestaande, voormalige varkensstal deels te behouden, ca. 500 m² mag gebruikt worden voor het vestigen van een kleinschalig ambachtelijk bedrijf in de vorm van een bouw- of interieurbedrijf. Indien het bedrijf beëindigd wordt dan dient de oppervlakte terug te worden gebracht naar 200 m².

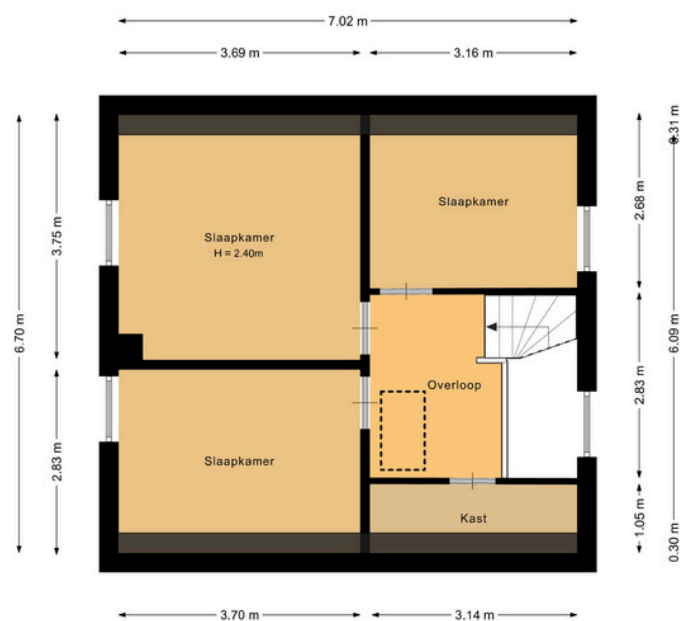
De bestaande vrijstaande woning bestaat uit een woonkamer, leefkeuken en een badkamer op de begane grond. De 1e verdieping is uitgerust met 3 slaapkamers. Ook hier is er een bergzolder aanwezig.







Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

LANDSCHAPSPLAN

Het landschapsplan wat is opgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie is op aanvraag verkrijgbaar via ons kantoor.

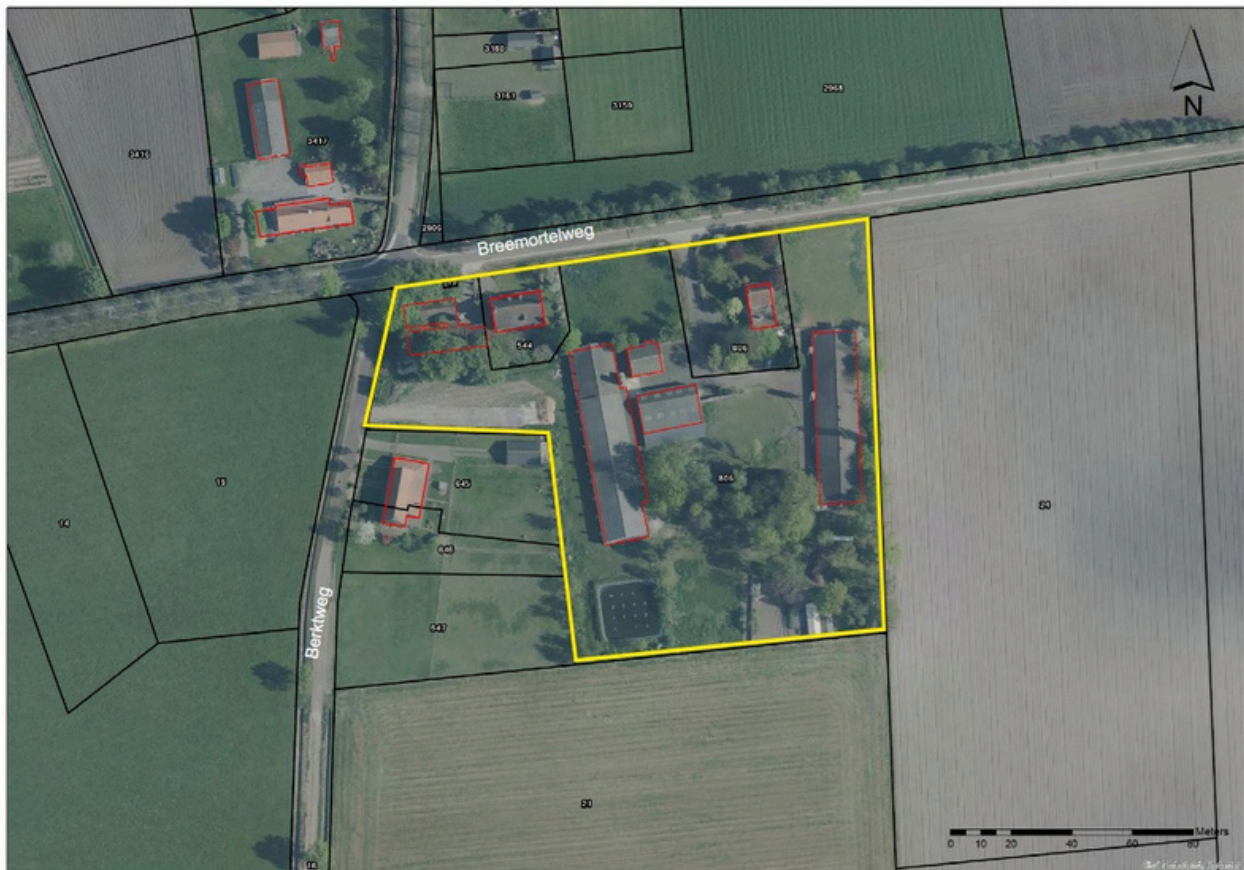
De erfgrenzen van alle kavels dienen te worden ingericht met groene randen: hagen aan de voorzijde en struweelhagen met bomen langs de zijgrenzen. Bestaande, waardevolle bomen binnen de kavels dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. In de voortuin van kavel 2 is een hoogstamboomgaardje opgenomen in het beplantingsplan.

Elke woning krijgt een eigen oprit. Bij kavel 1 en kavel 3 blijft de huidige oprit bestaan. Voor kavel 2 dient een nieuwe oprit te worden gerealiseerd.



KADASTER

De kavel dient nog te worden ingemeten door het Kadaster. Dit vindt plaats na definitieve verkoop, waarbij de exacte perceeloppervlakte bekend is. De bijbehorende kosten komen voor rekening van de verkoper.



Huidige situatie plangebied Breemortelweg (bron: pdok)

VERKOOP PER INSCHRIJVING

De (bouw)kavels zijn te bezoeken tijdens vastgestelde kijkmomenten op:

- Woensdag 22 oktober a.s. van 16.30u tot 18.00u
- Maandag 27 oktober a.s. om 16.30u tot 18.00u.

Het behoort tot de mogelijkheden om een bod uit te brengen op:

1. Kavel 1: de rechter kavel, met daarop de vrijstaande woning, heeft een oppervlakte van ca. 3.200 m², richtprijs: € 750.000,-- vrij op naam.
2. Kavel 2: de middelste kavel, met daarop de vrijstaande schuren, heeft een oppervlakte van ca. 6.200 m², richtprijs: € 450.000,-- vrij op naam.
3. Kavel 3: de linker kavel, met daarop de vrijstaande woning en de vrijstaande, voormalige stal, heeft een oppervlakte van ca. 7.500 m², richtprijs: € 625.000,-- vrij op naam.

De (bouw)percelen worden per inschrijving te koop aangeboden. Geïnteresseerden kunnen tot donderdag 13 november 2025, 12.00u. een bod uitbrengen middels het inleveren/insturen van een inschrijfformulier bij notariskantoor Mobers en Smolenaers te Panningen.

Indien de verkoper tot gunning overgaat, zal de makelaar de koper hiervan telefonisch op de hoogte brengen, uiterlijk op 17 november 2025.

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen. Bij niet-gunning worden alle inschrijvers hiervan in kennis gesteld.

VERKOOPVOORWAARDEN

VRIJ OP NAAM

De bouwlocatie wordt vrij op naam aangeboden. De overdrachtsbelasting en notariskosten komen voor rekening van verkoper.

AANVAARDING EN OPLEVERING

Het object zal worden verkocht en geleverd als "as is-where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het verkochte.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is-where is" koop en levering. De voorwaarden hieromtrent zijn op te vragen bij de makelaar.

Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening en risico een (bouwkundige) keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het aangebodene.

Het object zal worden opgeleverd vrij van huur en gebruik.

Aanvaarding in overleg.

2. PLANVOORNEMEN

2.1. Huidige situatie

Het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, bevindt zich aan Breemortelweg 20-22 te Deurne, gelegen tussen Breemortelweg, Berktweg, Vreewijksche Loop en Hanenbergweg in het agrarisch gebied ten zuidoosten van de kern Deurne. Binnen de locatie bevindt zich een intensieve veehouderij (varkenshouderij).

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie S, percelen 544, 805 en 806 en zijn in gebruik als erf met 2.960 m² aan agrarische opstallen en mestopslag en twee woningen. De percelen hebben een totale oppervlakte van 1,7 hectare.



Enkele foto's van de huidige situatie

3. LANDSCHAPSPLAN

3.1 Planconcept

Zoals hiervoor beschreven worden alle cultuurhistorisch niet-waardevolle agrarische opstallen en mestopslaglocaties gesloopt of gesaneerd. Binnen de vrijkomende ruimte wordt de kavel opnieuw gedefinieerd en ingedeeld.

Het planconcept gaat uit van het aansluiten van de nieuwe bebouwing op de historische stedenbouwkundige structuur van het buurtschap Breemortel en de kampontginningen rond Deurne. Dit wordt doorgezet in de verkaveling en positionering van de woningen.

Voorgesteld wordt drie ruime kavels met een heldere begrenzing te creëren, conform de maat en schaal van bouw kavels in de omgeving. De achterzijde van de drie kavels valt samen met de achtertuin van de woning aan de Berktweg.

De woningen aan de Breemortelweg 20-22 worden geplaatst in een "speelse" stedenbouwkundig opzet met verspringende rooilijnen, zoals kenmerkend voor de woningen in de directe omgeving. De middelste woning wordt daarbij naar achteren wordt gezet en een kwartslag gedraaid. Elke woning krijgt een eigen oprit, waarbij voor de twee buitenste woningen de bestaande opritten worden benut. De erfgronden bestaan uit groene randen: hagen aan de voorzijde en struweelhagen met bomen langs de zijgrenzen. Bestaande waardevolle bomen binnen het perceel blijven (zoveel mogelijk) behouden. De achterzijde van de kavel krijgt een groene inrichting, waarbij agrarisch medegebruik (beweiding) mogelijk is, aansluitend op het omringende agrarische landschap.



Inpassing van de planlocatie in de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap Breemortel

Ontwerpprincipes

Ontwerpprincipes die worden toegepast zijn:

- Kavelranden groen vastleggen;
- Onderscheid maken tussen voorkanten (openbare weg), achterkanten (privéterrein) en het omliggende landschap;
- Inritten haaks aantakken op openbare weg;
- Verbijzonderen voorkanten met groene elementen (voortuinen, solitaire, boomgaarde).

3.2 Landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan met inpassing van de gewenste functies voor de locatie Breemortelweg bestaat uit de volgende ingrepen:

- Sloop alle agrarische bedrijfsgebouwen/opstallen;
- Behoud bestaande woning nr 20, vervangende woning nr 22 en toevoegen maatwerkwoning;
- "Speelse" stedenbouwkundig opzet met verspringende;
- rooilijnen en middelste woning kwartslag gedraaid;
- Benutten bestaande opritten;
- Ruime kavels van ca 2.400-3.500 m²;
- Achtergrens doortrekken als logische begrenzing;
- Toegang achterzijde perceel voor agrarisch gebruik.

Landschappelijke inpassing en groeninrichting:

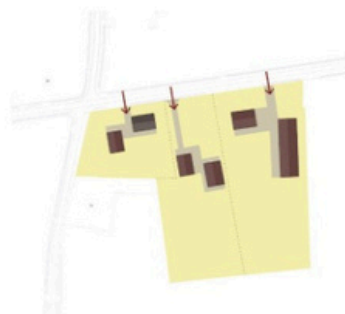
- Behoud waardevolle solitaire boomgroepen op erf;
- Vrijstellen bestaande poel;
- Aanleg landschapselementen waaronder boomgaarde;
- Versterken/ aanleggen houtsingels met overstaanders en gebiedseigen soorten langs zijgrenzen;
- Hagen langs kavelgrenzen.



kavelranden groen vastleggen



Onderscheid tussen voorkanten en achterkanten



inritten haaks aantakken



Verbijzonderen voorkanten met groene elementen





3.3 Beeldkwaliteit bebouwing

Voor wat betreft de toetsing van de bouwplannen is de Welstandsmota Deurne van toepassing. Breemortelweg 20-22 ligt in het welstandsgebied Categorie 15 Overig buitengebied. Aan de oeverzijde van de Breemortelweg geldt Categorie 4 Gebieden met waardevolle dorpsbebouwing. De sneltoetscriteria voor een bouwplan gelden voor het voorerf- en het achtererfgebied. Voor wat betreft de situering van de gebouwen geldt dat de nieuwbouw zoveel mogelijk moet aansluiten bij de bestaande rooilijn, danwel de rooilijn van de omgeving. Bestaande doorzichten naar het achtererf blijven gehandhaafd. De bijgebouwen dienen minimaal 2 meter achter de voorgevel van de woning worden geplaatst.

De bouwmassa's hebben een eenvoudige hoofdvorm en een duidelijke kapvorm. Te denken valt aan een zadeldak, met of zonder wolfseinden of een schilddak. Goot- en nokhoogtes van de nieuwe bebouwing op het perceel, komt overeen met de bestaande bebouwing. De goothoogte is maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. De dakhelling ligt tussen de 12° en 70°, bij voorkeur rond de 45° tot 60°. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 6 meter bedragen conform het geldende Bestemmingsplan. Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij de landelijke bebouwing in de omgeving. De gevels van woningen en bijgebouwen zijn uitgevoerd in baksteen in de in de kleurenrange beige, oranje, rood, bruin, grijs, antraciet. De gevels mogen ook uitgevoerd worden in andere materialen in een donkere kleurstelling. Gevelvlakken met felle kleuren en sterke kleurcontrasten zijn niet toegestaan.

3.4 Beplantingsplan

De landschappelijke inpassing vindt plaats door het toepassen van gebiedseigen beplantingen en aansluiting aan op de ruimtelijke structuur van buurtschap Breemortel, met behoud en versterking van bestaande waardevolle beplantingen. De aan te leggen beplanting bestaat uit de volgende onderdelen:

Plantvak 1. Houtsingel(s) met overstaanders versterken (inheems sortiment)
Beplantingstype: Gesloten struiklaag met bomen

Sortiment: zomereik, berk, elzen en lijsterbes in de boomlaag en hazelaar, Gelderse roos, meidoorn en vuilboom in de struiklaag.

Plantmateriaal: 3-jarig bosplantsoen

Plantverband: 1x1 m

Plantvak 2. Hoogstamboomgaardje

Type: Hoogstamboomgaard
Sortiment: diverse Brabantse fruitrassen

Plantverband: 8m

Plantmateriaal: laanboom stamomtrek > 14-16cm

Plantvak 3. Geschoren hagen rond tuinen

Type: Geschoren haag; 1,20m hoog aan de voorzijde en max. 2 meter tussen de kavels en aan de achterzijde.

Sortiment: beuk

Plantverband: 5-6 stuks per meter

Plantmateriaal: 3-jarig haagplantsoen

Plantvak 4. Solitaire en boomgroepen (bestaand, waar wenselijk aanvullen)

Type: Solitaire en boomgroepen

Sortiment: divers

Plantverband: nvt

Plantmateriaal: laanboom stamomtrek > 14-16cm

Plantvak 5. Bomenrij

Type: Bomenrij

Sortiment: Zomereik

Plantverband: 8m1 hart op hart

Plantmateriaal: laanboom stamomtrek > 18-20cm

Plantvak 6. Solitaire

Type: Bomenrij
Sortiment: Zomereik
Plantverband: nvt
Plantmateriaal: laanboom stamomtrek >30-35cm

Tuinen en erven

Erfgrenzen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd als groene afscheidingen (bijvoorbeeld hagen). Dichte prefab (houten) betonnen schuttingen en / of dichte gemetselde tuinmuren zijn niet toegestaan. Een houten hekwerk is eveneens mogelijk.

Op het voorerfgebied zijn toegestaan:

- o Een lage groene haag en of andere lage beplanting;
- o Een volledig open laag hekwerk (bijvoorbeeld gaas of spijlenhekwerk) eventueel gecombineerd met groen.
- o De hoogte van de poort is afgestemd op de hoogte van het hekwerk/ erfafscheiding ter plaatse.

De inrichting tuinen rond woningen is een privéaangelegenheid

3.5 Ontsluiting en parkeren

De aansluiting van de drie woningen op de openbare weg vindt plaats via inritten haaks op de Breemortelweg. De twee bestaande inritten blijven daarbij gehandhaafd. Er hoeft dus slechts één nieuwe inrit gemaakt te worden voor de middelste woning. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte binnen de bouwkvavels.



Referentiebeelden landschap



3.6 Beheer en onderhoud groen

Houtsingel (Plantvak 1)

De bestaande houtsingel wordt aangevuld met bomen en struiken. Streefbeeld is een dichte gesloten struikenlaag met bomen. Hiervoor wordt 3 jarig inheems bosplantsoen (80% bomen en 20% struiken) aangeplant. De soorten bestaan uit zomereik, berk, elzen en lijsterbes in de boomlaag en hazelaar, Gelderse roos, meidoorn en vuilboom in de struiklaag.

Indien de juiste boomsoorten zijn aangeplant en kwalitatief goed plantmateriaal van de juiste afmetingen is gebruikt, is onkruidbestrijding voorafgaand aan de aanplant zelden nodig. Eén jaar na aanplant wordt bekeken in hoeverre inboet nodig is. Bij uitval van meer dan 10% wordt ingeboet. Onkruidbeheersing vindt alleen plaats bij dreigende overwoekering door onkruiden. Gestreefd wordt naar een zo extensief mogelijk beheer en een zo natuurlijk mogelijk beeld. Gezien de beperkte breedte zullen boomvormers uiteindelijk gaan domineren. Omdat het gewenste eindbeeld uit zowel bomen als struikvormers bestaat zal toch een matig intensief (hakhout)beheer moeten worden gevoerd. Door lichtinval aan de randen zullen de struiken zich op lange termijn wel handhaven. Van tijd tot tijd zal moeten worden gedund. Na dunning kan het vrijkomende takhout op rillen worden gelegd in de beplanting. Het grovere hout kan worden afgevoerd. Overhangende takken eventueel snoeien. Daarnaast zal randenbeheer nodig zijn.

Hoogstamboomgaardje (Plantvak 2)

Op het graslandperceeltje aan de Breemortelweg wordt een hoogstamboomgaardje met circa 8 fruitbomen. Voorstel is hiervoor oude fruitrassen (appel, peer, pruim) toe te passen. De bomen (maat 10-12) staan op een onderlinge afstand van 9-12 meter en worden voorzien van twee onbe-

handelde boompalen met band. Rondom de notengaad wordt een 1,20 meter hoge beukenhaag aangelegd.

Na één jaar vindt controle plaats en worden eventuele niet aangeslagen bomen vervangen door nieuwe (inboet).

Bij een hoogstamboomgaard moet worden rekening gehouden met een vrij intensief onderhoud. Na het vierde jaar vindt onderhoudssnoei plaats. Bij iedere snoeibeurt worden dode takken weggenomen en takken die dwars door de kroon groeien, waterloten, sterke zuigers, wildopslag (onderaan de stam) en zieke en scheurende takken. Afhankelijk van de situatie worden jaarlijks snoeiwerkzaamheden uitgevoerd om de groei van vruchthout te stimuleren.

Geschoren hagen rond tuinen (Plantvak 3)

De aanplant bestaat uit 3 jarig haagplantsoen, met een plantafstand van 5-6 stuks per meter. Voor de aan te planten beukenhagen rondom de tuin vindt regulier onderhoud plaats, door deze 1 of 2 maal per jaar de scheren tot een hoogte van maximaal 120 cm.

Solitairen, boomgroepen, bomenrij (Plantvak 4, 5 & 6)

De aanplant solitair wordt uitgevoerd met laanbomen, maat stamomtrek minimaal 10-12 cm. De solitair die niet zijn aangeslagen worden na één jaar ingeboet. Op de drogere delen kan regelmatig watergeven van de bomen noodzakelijk zijn. De eerste jaren vindt regelmatig controle plaats en worden de bomen zo nodig opgesnoeid. Wanneer de bomen volwassen zijn vindt jaarlijks controle plaats op o.a. takbreuk. Indien nodig vindt elke 5 tot 10 jaar kroonsnoei plaats, om een mooie kroonvorm te krijgen bij de laanbomen.

ENKELE BELANGRIJKE ASPECTEN

- De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.
- Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.
- Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.
- Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.
- Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.
- Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.
- Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.
- Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.
- Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlening van Van Santvoort en gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan de Torenallee 65, 5617 BB Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040 - 711 1208 Meer informatie vindt u op www.intersant.nl