

TE KOOP

Eikenlaan 0 ong
5453 RV Langenboom

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Omschrijving

Eikenlaan 0 ong Langenboom

Eikenlaan ongenummerd - Langenboom

Dit perceel aan de Eikenlaan (tussen huisnummers 6 en 10) zal kunnen worden bestemd voor de bouw van twee vrijstaande woningen OF voor de bouw van twee woningen onder één dak. De gemeente heeft laten weten onder voorwaarden hun medewerking te zullen verlenen.

Het perceel voor twee kavels is 2.426 m² groot, en elke kavel krijgt derhalve circa 1.200 m² tot de beschikking. Elk perceel is dus geschikt voor de bouw van een vrijstaande of een mooie twee-onder-een-kapwoning. Er zijn dus volop mogelijkheden voor kandidaten die op zoek zijn naar een "eigen" nieuwbouwproject in een rustige en groene omgeving.

De kavel ligt op een prachtige locatie in het landelijke buitengebied van Langenboom (gemeente Land van Cuijk). Een fijn buurtschap met scholen, winkels en sportvoorzieningen op afstand. Het bouwen van een woning op deze kavel biedt niet alleen volop ruimte voor een comfortabele familiewoning, maar ook voor een ruime tuin waar je optimaal van de omgeving kunt genieten.

Creëer hier uw woonwens op een kavel van ca. 1.200 m².

Bijzonderheden

Wij zijn op zoek naar twee partijen. Ieder van hen koopt een kavel van 1.200 m². Daarna bouwen ze ieder een vrijstaande woning, of gaan ze samen de twee woningen onder één dak bouwen.

De bestemmingsplanwijziging dient nog doorlopen te worden. U koopt onder voorbehoud van wijziging bestemmingsplan. De voorwaarden waaronder het bestemmingsplan gewijzigd kan gaan worden, als ook de verdere voorwaarden waaronder de koop plaatsvindt en het verdere verkoop traject bespreken we met mogelijk geïnteresseerde.

De vraagprijs voor een kavel van 1.200 m² bedraagt € 400.000,- kosten koper.

Energie en duurzaamheid

Een nieuwbouwwoning biedt grote voordelen op het gebied van duurzaamheid en energieprestatie. Door moderne bouwtechnieken zijn nieuwbouwwoningen beter geïsoleerd, wat resulteert in lagere energiekosten. Ze voldoen aan de nieuwste bouwnormen, zoals de Energieprestatie van Gebouwen (EPG), en zijn vaak voorzien van energiezuinige installaties zoals warmtepompen, zonnepanelen, en ventilatiesystemen met warmteterugwinning (WTW).

Nieuwbouwwoningen hebben doorgaans een energielabel A+++, of zijn zelfs energieneutraal, wat ze aantrekkelijker maakt in een wereld met steeds striktere energieregels.

Bovendien hebben nieuwbouwwoningen door het gebruik van duurzame materialen en moderne technieken een langere levensduur, wat toekomstige onderhouds- en reparatiekosten vermindert. Dit maakt een nieuwbouwwoning een slimme en milieuvriendelijke keuze voor de toekomst.

Locatie en Omgeving:

Langenboom is een gemoedelijk dorp, het is ideaal gelegen in een groene zone met natuur- en recreatiegebied "De Kuilen" en de Langenboomse bossen. Bossen liggen overigens op slechts enkele minuten van het aangeboden object. Uitvalswegen naar andere steden zijn goed en snel bereikbaar. Zo staat u binnen 15 autominuten in Uden en binnen 25 autominuten in Nijmegen. Hier kunt u genieten van de rust en ruimte van wonen in een dorp en in het groen, maar tegelijkertijd staat u binnen no time in het bruisende centrum van één van de nabijgelegen steden.

Omschrijving

Eikenlaan 0 ong Langenboom

De kavels hebben een gunstige ligging in het buitengebied van Langenboom, op fietsafstand van omliggende dorpen en de landerijen. Dichtbij diverse fiets- en wandelroutes, waardoor ook de recreatieve mogelijkheden nabij zijn gelegen. Een ideale combinatie voor een fantastische woonervaring.

Wij nodigen u van harte uit om de kavels met eigen ogen te komen bekijken en de unieke sfeer zelf te ervaren. Bezichtigen kan vanaf de straatzijde op eigen gelegenheid. Neem contact met ons op voor een afspraak om (on)mogelijkheden die deze kavels bieden verder te bespreken. We kijken ernaar uit u te ontmoeten!













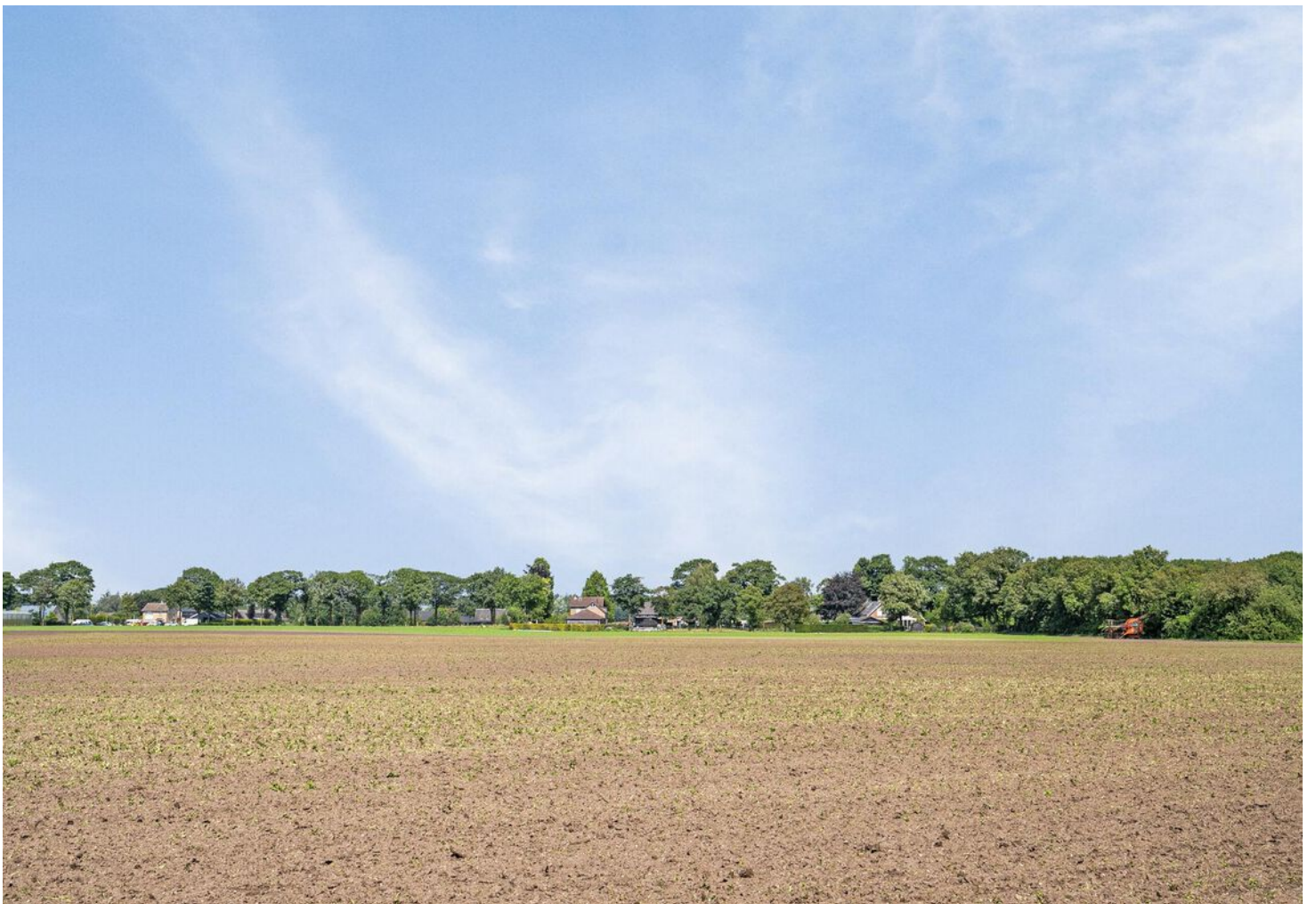


















Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvG



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mill	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2541	
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

informatie brief Gemeente



Op 14 juni 2022 ontvingen wij uw principeverzoek voor de Eikenlaan ongenummerd te Langenboom, tussen 6 en 10. Uw verzoek ziet op de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen. In deze brief leest u meer over de uitkomst van dit principeverzoek.

Wij zijn bereid om onder voorwaarden mee te werken aan uw verzoek

De locatie is niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied zijn in principe niet mogelijk. Een uitzondering hierop is de Ruimte voor Ruimte regeling. Op basis van deze regeling is het mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied toe te staan, mits deze in een bebouwingsconcentratie of kernrandzone wordt gerealiseerd. Er moet dan ook sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het perceel tussen de Eikenlaan 6 en 10 is niet gelegen in een benoemde bebouwingsconcentratie. Wel is het gelegen in een kernrandzone en is het gebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'.

Stedenbouwkundige afweging

Kijkend naar het perceel is het ingeklemd tussen diverse bestaande bebouwingen met weinig landelijke uitstraling. Er bevinden zich meerdere woonbestemmingen en ook een bedrijfsbestemming in de directe omgeving. Het perceel is momenteel voorzien van een kleine wei.

Door het situeren van woningbouw is sprake van een inbreiding bij dit kleine groepje bebouwing. Het realiseren van (duurzame) woningen kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeteren. Het bebouwingslint wordt meer herkenbaar en maakt ook duidelijk dat uitbreiden van woningen ten zuidwesten van Eikenlaan 6 en 9 minder voorstelbaar is.

Datum
8 december 2022

Kenmerk
Z2022-00002267

Behandeld door
Jasper Mijnheer

Onderwerp
Eindbrief

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl

informatie brief Gemeente



Het verzoek betreft het situeren van twee woningen achter elkaar. Er is geen situatietekening bijgesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk en moeten de twee woningen naast elkaar worden gerealiseerd omdat dan sprake is van een lintbebouwing. Het is ook mogelijk om één woning verder naar achteren te plaatsen naar de andere woning, waarbij het lijkt alsof er sprake is van een hoofdwoning en een schuurwoning. Op die manier kan meer ruimte tussen de bestaande percelen en de nieuwe woningen blijven gehandhaafd.

Een andere optie is het realiseren van twee woningen in één woongebouw (twee-onder-een kap). Een voorbeeld daarvan is te zien aan de Eikenlaan 10. Op die manier blijft de bebouwing compact waardoor voldoende ruimte rondom de bebouwing aanwezig blijft.

Er worden enkele stedenbouwkundige aandachtspunten meegegeven:

- Situering van de woningen:
 - Aandacht voor de pasbaarheid in het straatbeeld. Er moet sprake zijn van een verbetering van het bebouwingslint;
 - Er moet sprake zijn van een landelijke uitstraling. De woningen mogen twee bouwlagen met kap worden. De hoogte van de kap dient te verschillen;
 - Het perceel wordt compact ingericht. Er blijft veel ruimte rondom de bebouwing;
 - Voor beide woningen moet 1 gezamenlijke oprit worden toegepast;
 - Behoud de zichtlijn naar het achtergelegen landschap door openheid tussen de percelen te houden;
 - Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- Duurzaamheid: er moet aandacht zijn voor duurzame gebiedsontwikkeling. Dit kan bijvoorbeeld door het hergebruik van materialen, het gebruik van duurzame materialen, hergebruik van regenwater en het toepassen van groene gevels, sedumdaken, nestkastjes en zonnepanelen.

Milieu

Aan de overzijde van de weg is een garagebedrijf gelegen. Er dient onderbouwd te worden dat de nieuwe woningen geen hinder ondervinden van dit bedrijf. Ook mag het bedrijf niet in de bedrijfsvoering worden beperkt door deze ontwikkeling. Een omgevingsdialoog is hierbij ook van belang.

Daarnaast is het aspect geluid een aandachtspunt, gezien de ligging aan een weg met een maximum snelheid van 60 km/u. Dit dient tijdens een eventuele vervolgpcedure nader te worden uitgewerkt.

Ruimte voor Ruimte titel

Om mee te kunnen werken aan de realisatie van woningen op het perceel, dient per woning een Ruimte voor Ruimte titel te worden aangekocht. Daarnaast moet er onderbouwd worden waarom er sprake is van een aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie, wat ook door de provincie zal worden beoordeeld.

informatie brief Gemeente



Conclusie

Er is draagvlak voor uw initiatief, mits kan worden voldaan aan de eisen op gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en milieu.

De volgende vervolgstappen zijn mogelijk

Wilt u het initiatief verder uitwerken? Laat het ons weten. U kunt de benodigde onderzoeken laten uitvoeren en een bestemmingsplan opstellen. Ook dient u per woning een Ruimte voor Ruimte titel aan te kopen. Deze titel maakt het mogelijk om een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied te realiseren.

Vervolgens beoordelen wij het plan. Blijkt daaruit dat uw verzoek haalbaar is? Dan kunnen wij medewerking verlenen aan uw initiatief. Vooraf sluiten wij met u een anterieure overeenkomst af. Dit is een overeenkomst waarin wij afspraken maken over het kostenverhaal en eventuele planschadeverzoeken.

Let op: op 1 juli 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Dit kan gevolgen hebben voor de vervolgprocedure en de aan te leveren stukken.

U ontvangt een factuur voor de behandeling van het principeverzoek

De kosten voor het behandelen van het principeverzoek bedragen €580,-. De factuur wordt los van deze brief verstuurd.

Bel of mail ons gerust met uw vragen

Wij helpen u graag. Voor vragen over het principeverzoek kunt u terecht bij Team Vergunningverlening. U bereikt ons elke werkdag op 0485-854000 of gemeente@landvancuijk.nl. Voor vragen over het vervolgproces kunt u terecht bij Ruimtelijke Ontwikkeling (ro@landvancuijk.nl). Zorg dat u het zaaknummer bij de hand hebt. Deze staat aan de zijkant van de brief.

Cuijk, 8 december 2022

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk

 Valid Signed door S.M.A. School
op 08-12-2022

Regisseur Omgevingstafel

[illegible]

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Maten en oppervlaktes

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorbehoud instemming eigenaar

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

Algemene voorwaarden

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **www.bernheze.nl** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

