



Overal thuis



Vraagprijs € 575.000 k.k.

RIETHOVEN

Bosweg nabij nr. 3



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

RUIME **BOUWKAVEL**

Kenmerken

Soort (woning):	Vrijstaande woning met bijgebouwen
Perceeloppervlakte:	ca. 1.325 m²
Inhoud:	Maximaal 1.000 m³
Goothoogte:	Maximaal 5,5 meter
Bouwhoogte:	Maximaal 10 meter
Bijgebouwen:	Maximaal 150 m²
Goothoogte:	Maximaal 3 meter
Bouwhoogte:	Maximaal 5,5 meter
Tuin gelegen op:	Rondom de woning aan te leggen
Ligging:	aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen



Een unieke kans om uw droomhuis te bouwen in Riethoven!

Wonen in het buitengebied van het Brabantse Riethoven. Ideaal voor de buitenmens en/of ondernemer met een aan huis gebonden beroep.

Deze kavel is gelegen in het buitengebied met een vrij uitzicht, maar toch zijn de voorzieningen van Riethoven snel en gemakkelijk te bereiken. Deze regio staat bekend om haar gemoedelijke sfeer en groene, landelijke karakter. Hier geniet u van de voordelen van wonen in een rustige landelijke buurt, terwijl voorzieningen zoals het centrum van Riethoven en Veldhoven binnen handbereik zijn. De oprit van de snelweg A67 ligt op ca. 10 autominuten.

Hier kan uw woning met bijgebouw(en) komen te staan!

Binnen de kaders van de regels en voorschriften kunt u uw droomhuis in eigen stijl ontwerpen en realiseren. Niet alleen de grootte, maar ook de ligging en de mogelijkheden maken deze kavel zeer aantrekkelijk en uniek!

Hebben wij uw interesse gewekt? Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie.

Voorschriften

Op deze kavel kunt u onder eigen architectuur een vrijstaande woning realiseren. De betreffende omgevingsvergunning geeft veel vrijheden, echter zijn er regels en voorschriften waar de nieuw te bouwen woning aan moet voldoen.

Maatvoering woning:

- maximale inhoud: 1.000 m³
- goothoogte: maximaal 5,5 meter
- bouwhoogte: maximaal 10 meter

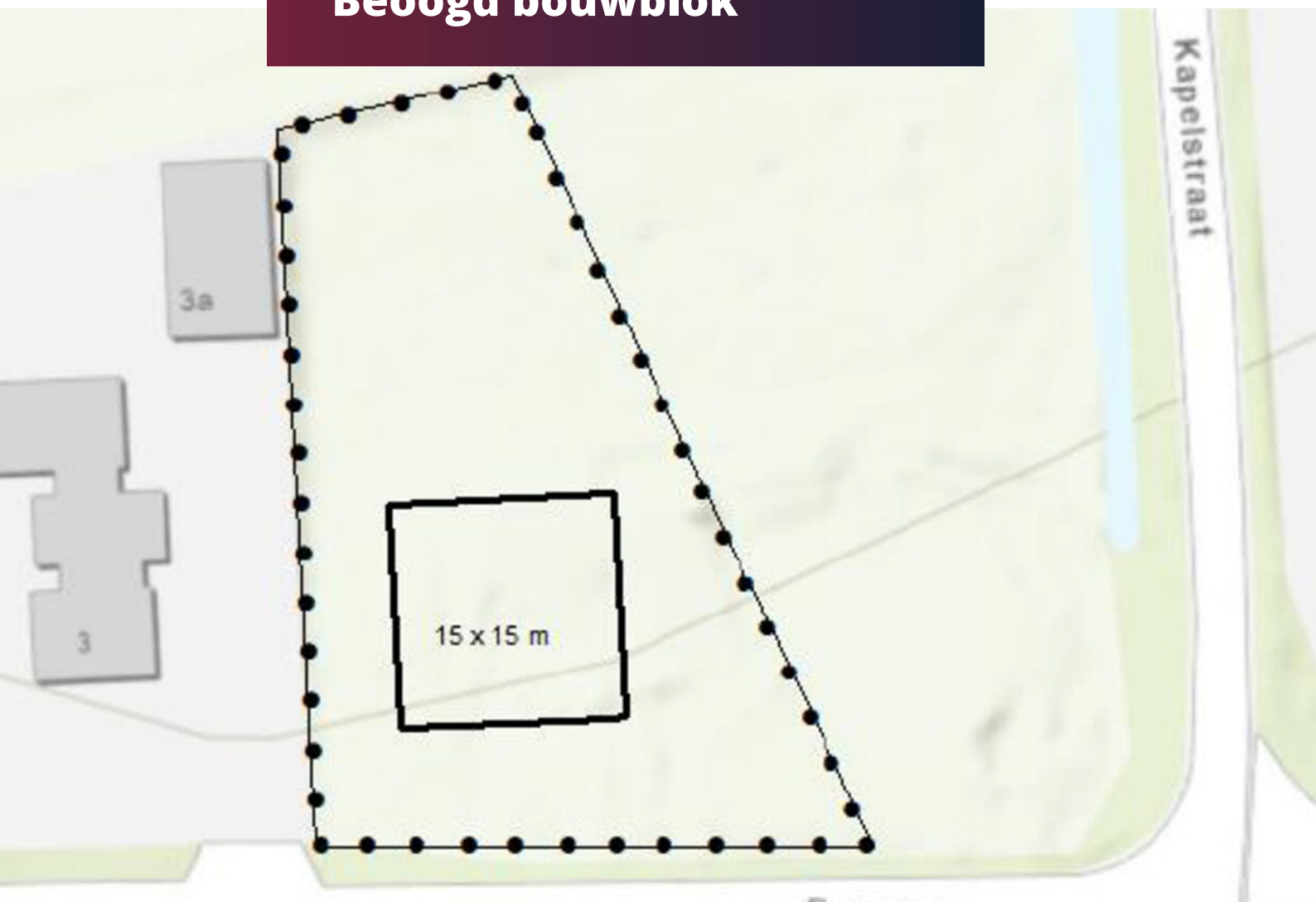
Maatvoering en situering bijbehorende bouwwerken:

- maximale oppervlakte: 150 m²
- goothoogte: maximaal 3,2 meter
- bouwhoogte: maximaal 5,5 meter

Bouweisen

Sinds 1 januari moeten nieuw te bouwen woningen voldoen aan de eisen van de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

Beoogd bouwblok



Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door het half-open karakter, met een aantal kenmerkende langgevelboerderijen in de omgeving. De woning aan de Bosweg 3 is een typische jaren '60 woning. Op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast met inheemse beplanting. Zie de pagina hierna voor de landschappelijke inpassing. De koper beoogt de Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren in de vorm van een moderne woonboerderij, in de stijl zoals hieronder wordt wordt weergegeven.

Beelkwaliteit



Landschappelijke inpassing

Om de Ruimte-voor-Ruimte woning in te passen in de huidige omgeving, zal een rij gebiedseigen bomen aangeplant worden. Deze bomen staan parallel aan de zichtlijn. Door deze landschappelijke inpassing wordt de zichtlijn geaccentueerd. Zie hieronder een indicatie van de landschappelijke inpassing.



Legenda

-  Plangebied
-  1. Bomenrij
-  2. Boom

LANDSCHAPSELEMENTEN EN PLANTKEUZE

- 1. Bomenrij
Sortiment: Haagbeuk, Beuk,
Lindeboom
Afstand tenminste 6 meter uit elkaar
Plantmaat 10-12
- 2. Boom
Sortiment: Fruitbomen (appel, peer, pruim),
Lindeboom
Aan te planten als leiboom/solitaire bomen
5-6 meter uit elkaar aan de westzijde
Plantmaat 6-10

0 5 10 20 Meters



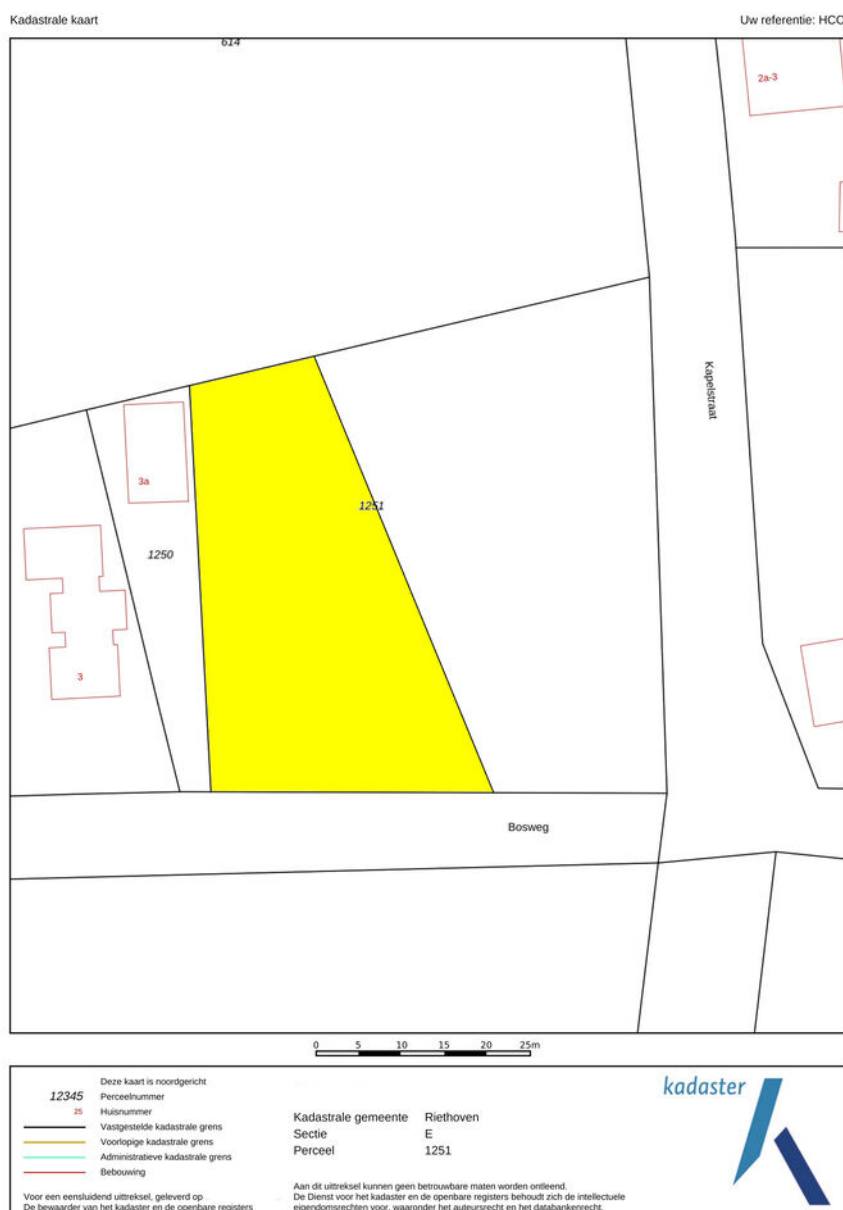
Beeldmateriaal: Esri Nederland, Community Map Contributors



Bijzonderheden

- De kavel is gelegen op een mooie locatie in het buitengebied van Riethoven.
- Niet alleen de grootte, maar ook de ligging en de mogelijkheden maken deze kavel zeer aantrekkelijk en uniek!
- De kavel wordt in de huidige staat opgeleverd.
- Aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen liggen langs de openbare weg, de koper dient zelf voor de aansluitingen te zorgen.

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Riethoven

Sectie en perceel
E 1251

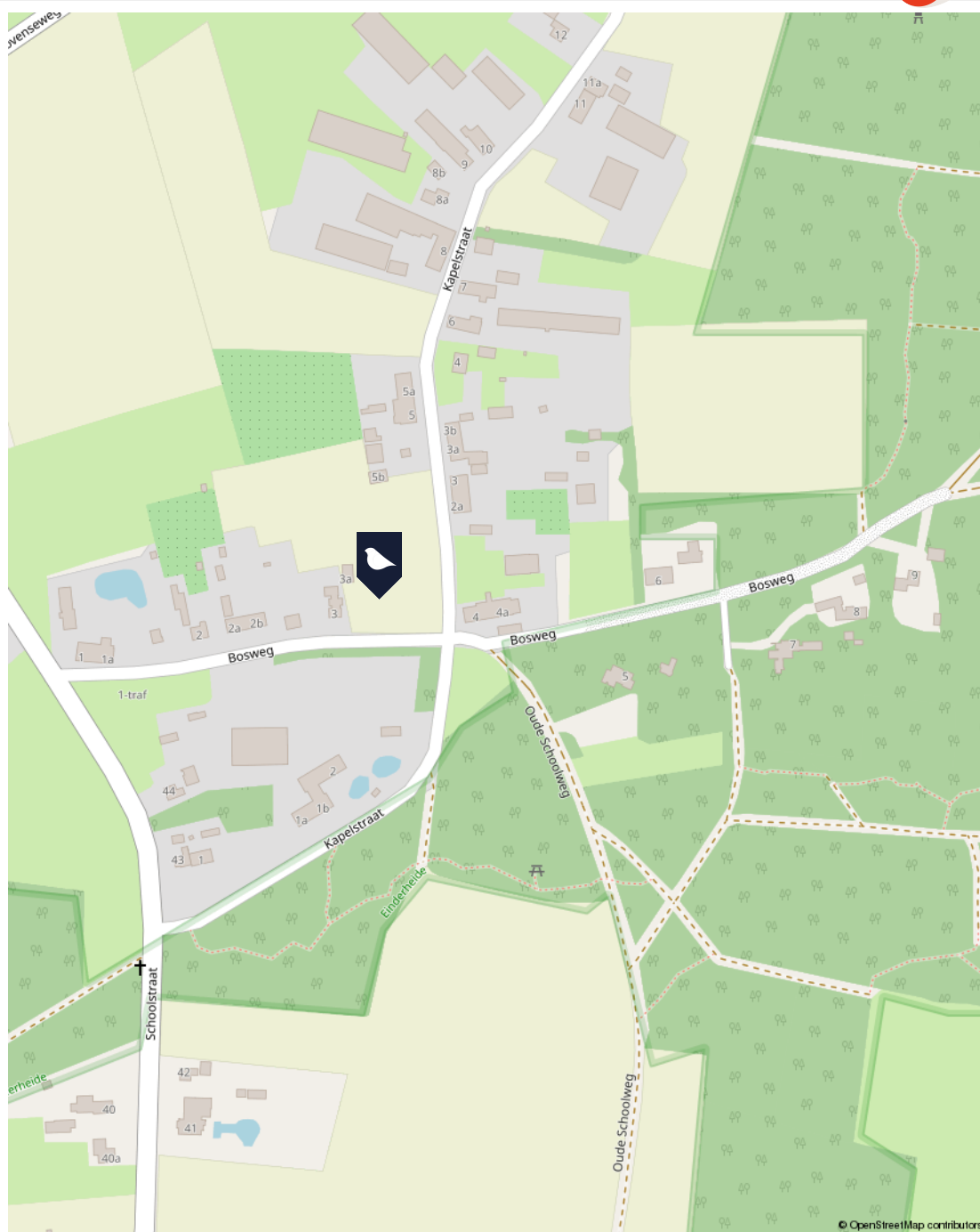
Oppervlakte
ca. 1.325 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Bosweg nabij nr. 3

In de omgeving



Deze bouwkaal is gelegen in het buitengebied van Riethoven, maar de dagelijkse voorzieningen van Riethoven en Veldhoven zijn gemakkelijk te bereiken. Op loopafstand bevinden zich de bossen en op een aantal autominuten rijden liggen ASML, High Tech Campus en Maxima Medisch Centrum.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze bouwkaavel?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

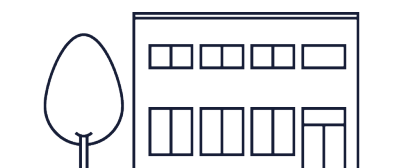


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL

2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie aan Bosweg ong., tussen nummer 3 en nummer 4 te Riethoven, één bouwvolume te realiseren in de vorm van een Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw. Navolgend is een eerste schets weergegeven van de beoogde woningbouw ter plaatse. Hierop is het bijgebouw nog niet weergegeven.



Figuur 10: Indicatieve schets beoogde situatie

2.2.2 Inrichting planlocatie

In de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bergeijk' is aangegeven dat de planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie ligt en er door het perceel een korte zichtlijn loopt. De woning wordt op een manier gepositioneerd dat, er open ruimte wordt gelaten voor behoud van de zichtlijn. Het open laten van de open ruimte binnen de bebouwingsconcentratie wordt bereikt door aan de door de gemeente verplichte frontbreedte van 35 meter te voldoen en de bebouwing minimaal 5 meter van de perceelsgrens af te realiseren. De frontbreedte van de planlocatie bedraagt 37 meter. Daarnaast wordt de Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd op minimaal 5 meter van de zuidelijke perceelsgrens, en op 5 meter van de westelijke perceelsgrens. De woning zal tevens buiten de zichtlijn zoals aangeduid in de 'concept gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk'. Navolgende figuur geeft een schets weer van de planlocatie met beoogd bouwblok.



Figuur 11: Beoogd bouwblok planlocatie

Door het bouwvolume in het westen van de planlocatie te situeren, op advies van gemeente Bergeijk, wordt het open karakter van het perceel met zichtlijn op de achterliggende akker niet geschaad.

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door het half-open karakter, met een aantal kenmerkende langgevelboerderijen in de omgeving. De woning aan de Bosweg 3 is een typische jaren '60 woning. In bestemmingsplan RVR Bosweg is een maximale goothoogte van 5,5m opgenomen en een maximale bouwhoogte van 10 m, deze maatvoering wordt ook gehanteerd bij onderhavige aanvraag. Op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast met inheemse beplanting. Hiertoe is in paragraaf 2.2.4. een landschappelijke inpassing opgesteld. Initiatiefnemer beoogt de Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren in de vorm van een moderne woonboerderij, in de stijl zoals op navolgende figuur is weergegeven.



Figuur 12: Indicatieve afbeeldingen Ruimte-voor-Ruimte woning

Specifieke tekeningen zijn dan ook nog niet gemaakt en volgen in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Ruimte-voor-Ruimte woningen dienen in de landschappelijke context te passen. De woning wordt opgericht in soortgelijke stijl als de indicatieve afbeeldingen weergegeven op figuur 12.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgesteld.

De verplichte frontbreedte van is 35 meter en de bebouwing minimaal 5 meter van de perceelsgrens af te realiseren. De frontbreedte 37 meter. RVR Bosweg is een maximale goothoogte van 5,5m opgenomen en een maximale bouwhoogte van 10 m, deze maatvoering wordt ook gehanteerd bij onderhavige aanvraag.

Positionering en richting

- *De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 1 m daarachter;*
- *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de westzijde en oostzijde bedraagt tenminste 5 meter;*
- *De nokrichting loopt parallel met de straat.*

Massa en hoogte woning

- *De goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;*
- *De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.*
- *De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.*

Kap

- *De woning dient te worden gedekt met een kap;*
- *De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.*

Bijgebouwen

- *De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn mag niet minder dan 2,5 meter bedragen, en mogen ook niet voor de voorgevellijn worden gebouwd;*
- *De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;*
- *De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;*
- *De maximale oppervlakte bedraagt 150 m².*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.*
- *De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.*

Waterberging

- *Hemelwater dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De bergingsvoorziening bedraagt ten minste 0,06 per m² verhard oppervlak;*

- *Het gebruik van de woning is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;*
 - o *Voorzien dient te worden in compensatie van het waterbergend vermogen van het perceel indien het peil van het perceel wordt opgehoogd;*
 - o *De compensatie dient ten minste gelijk te zijn aan het deel dat verloren gaat met het ophogen van het perceel;*
 - o *Deze compensatie moet plaatsvinden boven de GHG;*
 - o *De voorziening dient in stand te worden gehouden.*

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Om de Ruimte-voor-Ruimte woning in te passen in de huidige omgeving, zal een rij gebiedseigen bomen aangeplant worden. Deze bomen staan parallel aan de eerder besproken zichtlijn. Door deze landschappelijke inpassing wordt de zichtlijn geaccentueerd. Navolgende figuur geeft een indicatie van de landschappelijke inpassing op de planlocatie weer.



Figuur 13: Landschappelijk inpassingsplan Bosweg ong.

2.2.5 Verkeer

De planlocatie is ontsloten op de Bosweg. Dit betreft een rustige weg met tweerichtingsverkeer. De planlocatie ligt dicht op de kruising Bosweg-Kapelstraat. Op navolgende foto is de planlocatie te zien, gezien vanaf de kruising Bosweg-Kapelstraat naast de planlocatie.



Figuur 14: Foto huidige situatie planlocatie, gezien vanaf kruising Bosweg-Kapelstraat

De toevoeging van slechts één wooneenheid aan de Bosweg, waaraan reeds sprake is van een aantal wooneenheden, leidt niet tot problemen voor wat betreft de doorstroming van verkeer.

2.2.6 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De gemeente Bergeijk hanteert voor de parkeernormen de reguliere CROW-publicatie. De uitgangspunten ten aanzien van parkeren zijn vastgelegd in de nota: Parkeerbeleid 2022. Volgens de uitgangspunten geldt voor een dergelijke vrijstaande koopwoning buiten de bebouwde kom een norm van 2,3 (3) parkeerplaatsen. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte. Een goede parkeersituatie is geborgd. Een inrit aan de Bosweg met parkeerruimte dient te worden gerealiseerd zodat het terrein via verharding te bereiken is.