



Te koop

Bouwkavels Helvoirtseweg te Vught

Droom je van een vrijstaande woning op een royale kavel, omringd door groen en rust? Aan de Helvoirtseweg in Vught krijg je de kans uw eigen woning te realiseren op een unieke locatie in het buitengebied.



Algemeen

Aan de Helvoirtseweg in Vught liggen drie royale bouw kavels op een bijzondere locatie waar wonen en natuur samenkomen. Hier krijg je de mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren in een groene, rustige omgeving, op korte afstand van het centrum van Vught. Ook 's-Hertogenbosch en Tilburg zijn binnen korte reistijd bereikbaar.

De kavels bieden volop ruimte om een woning te bouwen die aansluit bij jouw woonwensen, of je nu kiest voor een moderne of klassieke stijl. Daarnaast is er mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen, zoals een garage of berging, passend bij jouw levensstijl.

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat bebouwing en groen harmonieus in het landschap worden ingepast. In verband met de bouw van een woning op het verkochte perceel, heeft de verkoper een overeenkomst gesloten met de gemeente Vught. Op verzoek stellen wij deze overeenkomst aan u beschikbaar. Alle verplichtingen die van toepassing zijn op het aan te kopen deel van het perceel worden vastgelegd in een kettingbeding, net als de verplichting met betrekking tot het groen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan 'Vught, Helvoirtseweg 227' is van toepassing op deze locatie. Dit omgevingsplan is vastgesteld op 12 december 2024.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingsvlakken: 'Wonen', 'Agrarisch met waarden - Landschaps-en Natuurwaarden 1', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'.

Daarnaast is de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - compensatiewoning', 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing', 'Specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen' en 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - spuitvrije zone' ook van toepassing.

De gebiedsaanduidingen omvatten 'Overige zone - groenblauwe mantel', 'Overige zone - stalderingsgebied' en 'Overige zone - attentiezone waterhuishouding'. De maatvoeringen zijn 'Maximum aantal wooneenheden: 9'.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen vervallen en automatisch opgegaan in een tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, dat geldt totdat gemeenten dit – uiterlijk op 1 januari 2032 – omzetten naar een nieuw Omgevingsplan. Omdat het nieuwe deel nog niet is ingevuld, hanteren wij voorlopig de vigerende bestemming zoals opgenomen in het tijdelijke Omgevingsplan.



Bouwkavel 1

Op een ruim perceel van 1.292 m² kun je jouw nieuwe thuis realiseren, volledig naar eigen wens. De opzet van het gebied zorgt ervoor dat elke woning zijn eigen uitstraling heeft, maar toch past binnen het totaalbeeld van de bestaande bebouwing. Samen vormen de huizen een rustig en sfeervol geheel, passend bij het groene karakter van de omgeving.

De woningen worden bewust compact gehouden: tot 4,5 meter goothoogte en een maximale inhoud van 750 m³. De dakvorm mag variëren een zadeldak, plat dak of een combinatie is allemaal mogelijk. Bijgebouwen krijgen een plat dak en worden zorgvuldig geïntegreerd aan de zuidwest of zuidoostzijde van het huis. Ze staan minstens 4 meter achter de voorgevel en 2 meter van de erfgrans.

De vraagprijs voor deze kavel bedraagt € 440.000,- kosten koper, exclusief belastingen en notariskosten die door de koper worden gedragen.

Rondom het perceel bestaat de mogelijkheid om, op aanvraag, circa 4.451 m² extra grond aan te kopen. Bij aankoop van deze aanvullende grond neemt de koper de bijbehorende verplichtingen over, waaronder de aanleg en instandhouding van een geluidswal met een hoogte van circa 2,70 meter, inclusief de bijbehorende groenvoorzieningen. Deze verplichtingen worden vastgelegd en doorgelegd aan de koper middels een kettingbeding.



Bouwkavel 2

Deze bouwkavel van 1.020 m² biedt volop mogelijkheden om een woning te bouwen die perfect aansluit bij jouw woonwensen. De opzet van het gebied stimuleert variatie in ontwerp, zodat iedere woning uniek is, maar wel in harmonie met de bestaande bebouwing en de natuurlijke omgeving.

Er zijn heldere richtlijnen: een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwvolume tot 750 m³. Je kiest zelf de dakvorm plat, zadeldak of een combinatie, zodat het past bij jouw stijl én die van de buurt. Ook bijgebouwen zoals een schuur of berging mogen worden toegevoegd, mits met een plat dak, minimaal 4 meter achter de voorzijde van de woning en aan de zuid(oost/west)kant. Er moet ook 2 meter afstand tot de erfgrans blijven.

De vraagprijs voor deze kavel bedraagt € 365.000,- kosten koper, exclusief belastingen en notariskosten die door de koper worden gedragen.

Rondom het perceel bestaat de mogelijkheid om, op aanvraag, circa 925 m² extra grond aan te kopen. Bij aankoop van deze aanvullende grond neemt de koper de bijbehorende verplichtingen over, waaronder de aanleg en instandhouding van een geluidswal met een hoogte van circa 2,70 meter, inclusief de bijbehorende groenvoorzieningen. Deze verplichtingen worden vastgelegd en doorgelegd aan de koper middels een kettingbeding.



Bouwkavel 3

Ben je op zoek naar ruimte en vrijheid? Deze royale bouwkavel van 1.605 m² biedt je de kans om jouw droomwoning te realiseren. Iedere woning krijgt zijn eigen karakter, maar vormt samen met de bestaande bebouwing een mooi en samenhangend geheel. Zo blijft het rustige en natuurlijke beeld van de omgeving behouden.

Je woning mag een maximale goothoogte van 4,5 meter en een inhoud van 750 m³ hebben. Voor het dak kun je kiezen voor een zadeldak, een plat dak of een combinatie van beide. Bijgebouwen zoals een berging of schuur zijn toegestaan met een plat dak, mits ze op zorgvuldige wijze zijn geplaatst minimaal 4 meter achter de voorgevel, aan de zuidwest- of zuidoostzijde, en met 2 meter ruimte tot de erfgrans.

De vraagprijs voor deze kavel bedraagt € 475.000,- kosten koper, exclusief belastingen en notariskosten die door de koper worden gedragen.

Rondom het perceel bestaat de mogelijkheid om, op aanvraag, circa 1.449 m² extra grond aan te kopen. Bij aankoop van deze aanvullende grond neemt de koper de bijbehorende verplichtingen over, waaronder de aanleg en instandhouding van een geluidswal met een hoogte van circa 2,70 meter, inclusief de bijbehorende groenvoorzieningen. Deze verplichtingen worden vastgelegd en doorgelegd aan de koper middels een kettingbeding.





Beplanting

Het terrein wordt omgeven door een gevarieerd en groen landschap. Langs de randen staan rijen eiken en verspreid over het terrein groeien fraaie bomen zoals beuken, kastanjes en lindes. Rond de gebouwen zorgen verzorgde beukenhagen voor een groene uitstraling. Tussen de stallen heeft de natuur zich op natuurlijke wijze ontwikkeld. Sommige delen zijn dicht begroeid en vormen een klein bosgebied, terwijl andere plekken juist opener zijn.

Op enkele locaties is de beplanting minder gevarieerd geworden. Daarom wordt het groen op verschillende plaatsen aangevuld en versterkt. Aan de noordwestzijde wordt een nieuwe bosstrook aangelegd, die tevens ruimte biedt voor geluidwerende voorzieningen. Daarnaast worden de bestaande groensingels aan de noordoost- en zuidwestzijde verbreed en verder verfraaid.

Op deze manier blijft het gebied ook na de realisatie van de nieuwe woningen een groene en rustige omgeving. Het beplantingsplan is vastgelegd in het bestemmingsplan en de aanleg van het groen op het aangekochte perceel geldt als een verplichting voor de koper, vastgelegd via een kettingbeding. De exacte invulling van het groen wordt in overleg tussen koper en verkoper bepaald. Een overzicht van de toe te passen bomen en planten is op te vragen bij DLV Advies.



Ontwikkeling N65

In verband met de voorgenomen reconstructie en herinrichting van de N65 zijn in het verleden verschillende maatregelen onderzocht, waaronder de mogelijke verplaatsing van het tankstation ten zuidwesten van het plangebied. In dat kader is destijds ook de bestemming van een gebied nabij het bosje aan de noordwestzijde aangepast en is aan de westzijde van het plangebied ruimte gereserveerd voor aanpassing van de infrastructuur, zoals de verlegging van het fietspad langs de N65.

De oorspronkelijk beoogde herinrichting (VKA+) is inmiddels door de Raad van State vernietigd. Rijk, provincie en gemeente werken momenteel gezamenlijk aan een pakket van korte termijn maatregelen voor de N65. Hierbij wordt onder andere gekeken naar bermbeveiliging, geluidsmaatregelen, optimalisatie van kruisingen en mogelijke fietsvoorzieningen, zoals tunnels of bruggen.

De verplaatsing van het tankstation maakt geen onderdeel uit van deze maatregelen.



Ontsluiting

Het terrein aan de Helvoirtseweg is goed bereikbaar via de toegangsweg aan de zuidwestzijde. Deze weg loopt vanaf de openbare weg naar de omliggende percelen en wordt ingericht als mandelige weg. Dit betekent dat de weg gezamenlijk eigendom wordt van de gebruikers en eigenaren van de aangrenzende percelen. De woning aan Helvoirtseweg 223 te Vught vormt hierop een uitzondering; deze eigenaar verkrijgt geen eigendom van de weg, maar beschikt wel over een recht van overpad.

Rondom de woningen en bedrijfsgebouwen zijn fraaie groene zones aangelegd met sierplanten, bomen en struiken. Het grootste deel van het gebied bestaat uit open grasland, wat zorgt voor een ruimtelijk en landelijk karakter. Langs het zuidwestelijke pad loopt een sloot die regenwater opvangt en geleidelijk laat infiltreren in de bodem. Dit draagt bij aan een duurzaam en natuurlijk waterbeheer.

Inrichting buitenruimte

De woningen krijgen een eigen oprit aan de zuidoostzijde, met ruimte om de eigen auto's te parkeren. Voor bezoekers wordt aan de noordoostzijde van de weg een groene parkeerstrook aangelegd, uitgevoerd met grastegels voor een natuurlijke uitstraling.

Het appartementengebouw is bereikbaar via een aparte oprit aan de westkant. Aan de noordzijde wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor bewoners en bezoekers. De bestaande parkeerplaats aan de zuidzijde verdwijnt. In plaats daarvan ontstaat samen met de ruimte aan de oostkant een aantrekkelijke gezamenlijke tuin met terrassen en een jeu de boulesbaan. Een fijne plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen.

Het regenwater van daken en verhardingen wordt per kavel opgevangen in wateropvangsystemen aan de laagste delen van de percelen. Het water kan hierdoor geleidelijk in de bodem wegzakken, wat bijdraagt aan een duurzaam watersysteem. Mogelijke oplossingen zijn onder andere greppels, ondergrondse infiltratiekratten of een vijver. Daarnaast wordt het opvangen en hergebruiken van regenwater gestimuleerd.

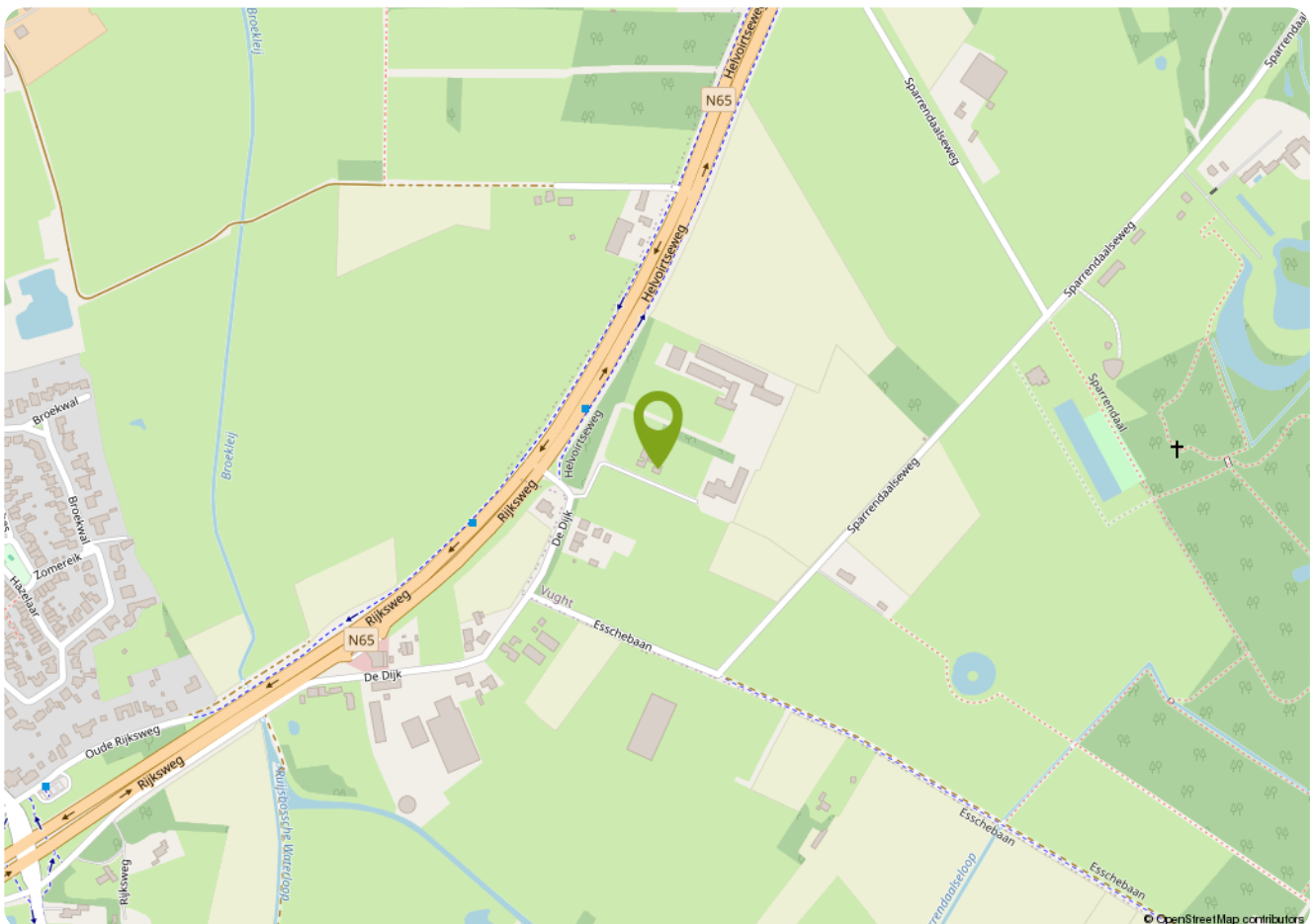


Omgeving

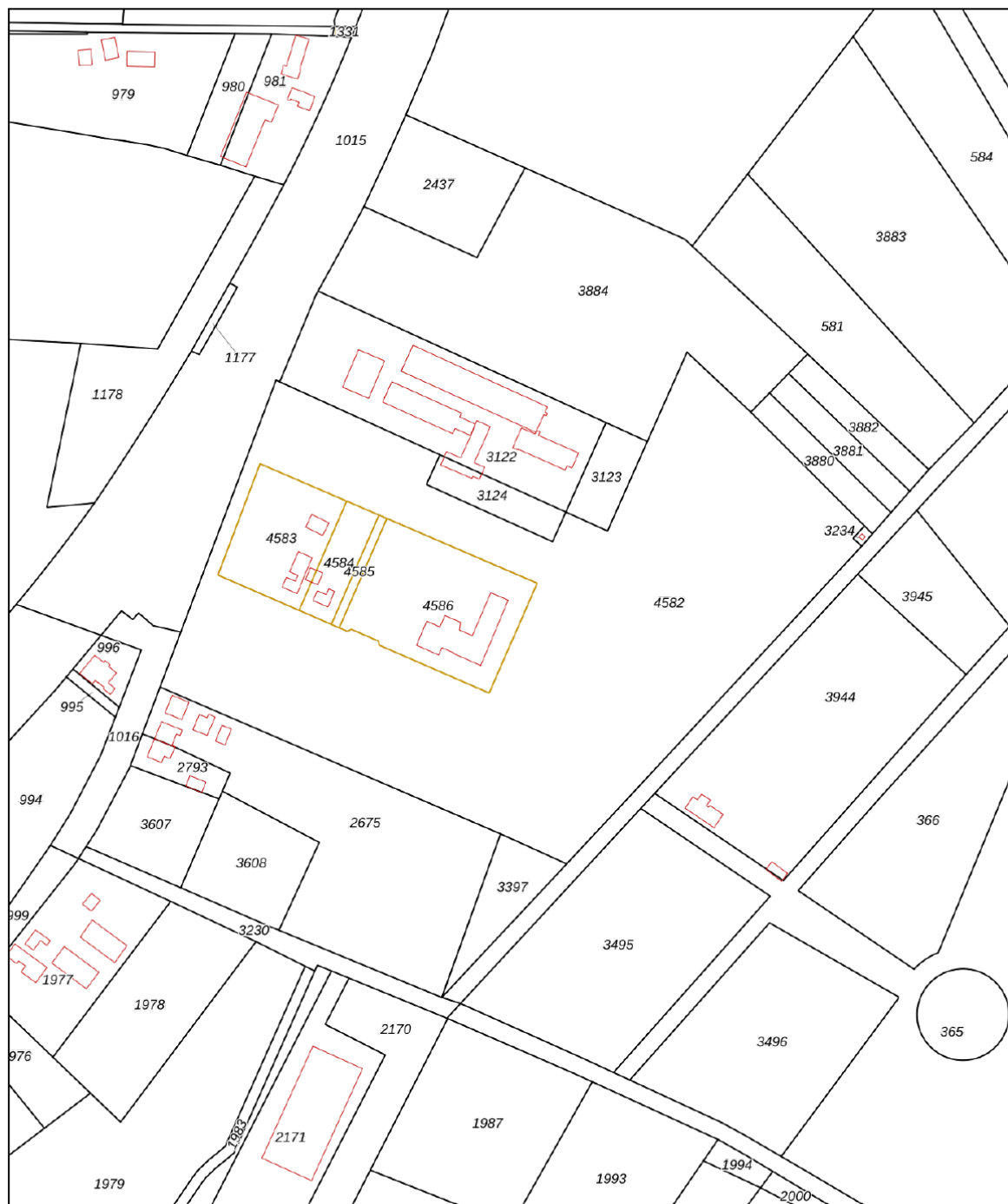
De Helvoirtseweg ligt in het groene buitengebied van Vught, op een rustige en sfeervolle locatie tussen Vught en Helvoirt. Je woont hier midden in het landschap, omringd door natuur zoals de Vughtse Heide en de Loonse en Drunense Duinen. Ook recreatiegebied De IJzeren Man, met een zwembad, horeca en wandelroutes, ligt op korte afstand. In de directe omgeving is volop ruimte voor wandelen, fietsen en ontspannen in het groen.

De locatie is goed bereikbaar. Via de N65 ben je zo in 's Hertogenbosch of Tilburg. De A2 richting Eindhoven en Utrecht ligt op enkele minuten rijden. Het station van Vught ligt op ongeveer 10 minuten afstand en biedt een directe treinverbinding met onder andere Den Bosch, Eindhoven en Utrecht.

In zowel Vught als Helvoirt zijn winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horeca te vinden. Je woont hier landelijk en vrij, maar met alle dagelijkse voorzieningen en stadsfaciliteiten binnen handbereik. Een ideale plek voor wie rust, ruimte en bereikbaarheid wil combineren.



Kadastrale kaart



Algemene voorwaarden

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt wanneer over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.), overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er meteen een koop en bijbehorende koopovereenkomst tot stand gekomen is.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van dit document slechts indicatief is.

De afmetingen van de objecten zijn gebaseerd op de Meetinstructie. Deze 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.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) zijn door mondelinge overdracht verkregen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Indien een koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderzoeksplicht

Koper heeft een onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook voor bestemmingen, omgevingsplan/bestemmingsplannen, bouwverordening, bodemonderzoek en dergelijke. Wij adviseren u uw eigen adviseur te raadplegen.

Fiscale onderverdeling

Verkoper behoudt zich het recht voor de fiscale onderverdeling te bepalen, welke koper accepteert.

Omzetbelasting

De overdracht van het bedrijf vindt bij verkoop in zijn geheel plaats in de zin van artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968.

De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Over DLV Advies

Of het nu gaat om een agrarisch bedrijf, cultuurgrond, een landelijke woning of een bouwka­vel – bij DLV Advies bent u aan het juiste adres voor deskundige begeleiding en betrouwbare dienstverlening. Wij ondersteunen kopers en verkopers in heel Nederland bij het maken van doordachte keuzes rondom landelijk en agrarisch vastgoed.

Onze gecertificeerde makelaars en taxateurs beschikken over diepgaande kennis van zowel de agrarische sector als de landelijke woningmarkt. Door hun regionale betrokkenheid kennen zij de lokale markt als geen ander en kunnen zij u voorzien van passend advies en een persoonlijke aanpak.

DLV Advies biedt ondersteuning onder andere bij aankoop en verkoop, taxaties, pachtzaken, onteigeningsbegeleiding en productierechten. Wij combineren vakkennis met praktijkervaring en denken met u mee bij elke stap. Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht.

A man and a woman are standing in a green field under a blue sky with light clouds. The woman, on the left, is wearing a black jacket and blue jeans, and is pointing her right index finger towards the man. The man, on the right, is wearing a dark blue jacket and light blue jeans, and is holding a black folder. They both appear to be looking at something in the folder. A white speech bubble with a tail pointing towards the bottom right is overlaid on the left side of the image.

WIJ
HELPEN
JE VERDER



Meer weten?
Neem contact met ons op



Contact

Neem voor meer informatie contact op met

DLV Advies

Kantoor Uden
0413 33 68 00

[illegible]

Kantoor Uden

Oostwijk 5
Postbus 511
5400 AM Uden
0413 33 68 00

Kantoor Drachten

Lavendelheide 13
9202 PD Drachten
0512 74 83 40

Kantoor Deventer

Munsterstraat 18a
Postbus 546
7400 AM Deventer
0570 50 15 00

Kantoor Vianen

Lage Biezenweg 5a
4131 LV Vianen
0348 49 52 52