Bernheze Makelaars

Verkoopbrochure



Te koop

6 bouwkavels ter plaatse van

Neerbroek 17, Boekel

Bernheze Makelaars

Bitswijk 10, Uden

0413-243818

agrarisch@bernheze.nl

Te koop:
Aan Neerbroek 17 in Boekel is een voormalig agrarisch erf herontwikkeld tot een kleinschalig woonplan met zes bouwkavels. De bestaande boerderij op het terrein blijft behouden en vormt een karakteristiek onderdeel van het geheel. De zes bouwkavels zijn gerealiseerd op de omliggende gronden rondom het erf. De bouwkavels zijn bedoeld voor de bouw van 4 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-één-kapwoningen.

De locatie ligt in het buurtschap Neerbroek, een gebied met een gemengd karakter van vrijstaande woningen, voormalige agrarische erven en kleinschalige bedrijvigheid. Alle agrarische opstallen op het perceel zijn gesaneerd, waardoor ruimte ontstaat voor een nieuwe invulling met wonen.

De kavels krijgen een ruim opgezette verkaveling en sluiten aan bij het bestaande lint van bebouwing langs de Neerbroek. Hierdoor ontstaat een kleinschalige woonomgeving met een dorps en landelijk karakter. De kavels bieden toekomstige bewoners de mogelijkheid om hun eigen woning te realiseren binnen de kaders van het bestemmingsplan. Of u nu droomt van een royale vrijstaande woning of een comfortabele twee-onder-één-kapwoning.

Hoewel de locatie aan de rand van het dorp ligt, bevinden de voorzieningen van Boekel zich op korte afstand. Het dorpscentrum met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen is per fiets goed bereikbaar. Ook het omliggende buitengebied ligt dichtbij en biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Bernheze makelaars, behandelend makelaar Bart Pittens Bitswijk 10, 5401 JB te Uden. T.: +31(0)6-53 41 50 05 - E.: bartpittens@bernheze.nl.

Samenvatting:

KAVEL	PERCEEL	OPPERVLAKTE	KOOPSOM v.o.n.	STATUS
3 (vrijstaand)	Boekel K 1112	1.115 m²	€ 480.000,-	Verkocht
4 (2/1kap)	Boekel K 1111	774 m²	€ 385.000,-	Beschikbaar
5 (2/1kap)	Boekel K 1110	775 m²	€ 385.000,-	Beschikbaar
6 (vrijstaand)	Boekel K 1114	1.062 m²	€ 480.000,-	Beschikbaar
7 (vrijstaand)	Boekel K 1118	1.201 m²	€ 530.000,-	Verkocht
8 (vrijstaand)	Boekel K 1117	971 m²	€ 425.000,-	Verkocht

De koopsom is vrij op naam. De kosten voor BTW/overdrachtsbelasting, kadaster en notaris zijn dus al in de koopsom opgenomen.

Kavelpaspoorten

Kavel 3 – Vrijstaand

Perceel: Boekel K 1112
Oppervlakte: 1.115 m²
Koopsom v.o.n.: € 480.000,-

Situering

Deze kavel ligt aan de noordwestzijde van het plan en grenst aan een groene watergang. De kavel profiteert van een rustige ligging aan de rand van de ontwikkeling.

Bouwmogelijkheden

- Vrijstaande woning.
- Inhoud woning maximaal 600 m³.
- Goothoogte 4 meter.
- Bouwhoogte 9 meter.
- Maximaal 90 m² aan bijgebouwen.
- Ruimte voor vrijstaande garage, schuur of kantoor aan huis.

Sterke punten

- Veel privacy.
- Mooie groene overgang naar het landschap.
- Grote tuin met uitstekende zonligging gedurende de dag.

Kavel 4 – Twee-onder-een-kap

Perceel: Boekel K 1111
Oppervlakte: 774 m²
Koopsom v.o.n.: € 385.000,-

Situering

Gelegen in het westelijke deel van het plan, direct aan de groene rand.

Bouwmogelijkheden

- Twee-aaneengebouwde woning.
- Inhoud woning maximaal 600 m³.
- Goothoogte 4 meter.
- Bouwhoogte 9 meter.
- Maximaal 90 m² aan bijgebouwen.

Sterke punten

- Voor een twee-onder-een-kap uitzonderlijk groot perceel.
- Veel ruimte voor tuin, garage en parkeren.
- Vrij uitzicht richting groenstructuur.

Kavel 5 – Twee-onder-een-kap

Perceel: Boekel K 1110
Oppervlakte: 775 m²
Koopsom v.o.n.: € 385.000,-

Situering

Zuidwestelijke hoek van de ontwikkeling met veel groen rondom.

Bouwmogelijkheden

- Twee-aaneengebouwde woning.
- Inhoud woning maximaal 600 m³.
- Goothoogte 4 meter.
- Bouwhoogte 9 meter.
- Maximaal 90 m² aan bijgebouwen.

Sterke punten

- Hoekligging.
- Veel privacy.
- Royale tuin rondom de woning.
- Interessant voor gezinnen die veel buitenruimte zoeken.

Kavel 6 – Vrijstaand

Perceel: Boekel K 1114
Oppervlakte: 1.062 m²
Koopsom v.o.n.: € 480.000,-

Situering

Centraal gelegen binnen het erfconcept. De kavel vormt een belangrijk onderdeel van de erfstructuur van het plan.

Bouwmogelijkheden

- Vrijstaande woning.
- Inhoud woning maximaal 600 m³.
- Goothoogte 4 meter.
- Bouwhoogte 9 meter.
- Maximaal 150 m² aan bijgebouwen.

Sterke punten

- Evenwichtige verhouding tussen woning en tuin.
- Geschikt voor landelijke schuurwoning of eigentijdse langgevelboerderij.
- Centrale ligging met veel sociale kwaliteit.

Kavel 7 – Vrijstaand

Perceel: Boekel K 1118
Oppervlakte: 1.201 m²
Koopsom v.o.n.: € 530.000,-

Situering

Gelegen aan de oostzijde van het plan en direct grenzend aan de landschappelijke groenstructuur.

Bouwmogelijkheden

- Vrijstaande woning.
- Inhoud woning maximaal 600 m³.
- Goothoogte 4 meter.
- Bouwhoogte 9 meter.
- Maximaal 150 m² aan bijgebouwen.

Sterke punten

- Grootste kavel van de ontwikkeling.
- Zeer royale tuin.
- Veel ontwerpvrijheid.
- Mooie zichtlijnen richting het omliggende landschap.

Kavel 8 – Vrijstaand

Perceel: Boekel K 1117
Oppervlakte: 971 m²
Koopsom v.o.n.: € 425.000,-

Situering

Noordoostelijke hoek van het plan, grenzend aan groen en water.

Bouwmogelijkheden

- Vrijstaande woning.
- Inhoud woning maximaal 600 m³.
- Goothoogte 4 meter.
- Bouwhoogte 9 meter.
- Maximaal 90 m² aan bijgebouwen.

Sterke punten

- Hoeklocatie.
- Veel contact met het omliggende landschap.
- Gunstigste prijsstelling binnen de vrijstaande kavels.
- Vrij uitzicht aan meerdere zijden.

Algemeen

- Koper is verplicht de op zijn perceel aangegeven erfbeplanting, hagen, bomen en overige landschappelijke inrichting overeenkomstig het erfbeplantingsplan aan te leggen.
- Koper is verplicht de aangelegde erfbeplanting, bomen, landschapselementen en waterhuishoudkundige voorzieningen blijvend te onderhouden en in stand te houden. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.
- De erfbeplanting en landschapselementen dienen te worden onderhouden overeenkomstig normaal en zorgvuldig beheer.
- Toename van verhard oppervlak is uitsluitend toegestaan indien op het bouwperceel voldoende waterberging aanwezig is, namelijk 60 mm per m^2 extra verhard oppervlak. Deze waterberging moet worden gerealiseerd met passende waterhuishoudkundige voorzieningen.
- De landschappelijke inrichting vormt een voorwaardelijke verplichting van het omgevingsplan. De koper dient deze voorzieningen blijvend in stand te houden overeenkomstig het vastgestelde erfbeplantingsplan.
- Bij iedere latere verkoop moet de eigenaar deze verplichtingen opnieuw opleggen aan zijn rechtsopvolger.
- De bouwkavels worden door verkoper voorzien van de mogelijkheid tot aansluiten van de gebruikelijke nutsvoorzieningen, waaronder water, elektra, riolering en data/telecommunicatie. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd. Eventuele kosten voor aansluiting, activering of abonnementen bij de betreffende nutsbedrijven zijn voor rekening van koper.
- Verkoper heeft voor alle kavels een elektra aansluiting aangevraagd. Niet bekend is of en wanneer de elektra aansluitingen worden geleverd. De kosten voor deze of andere aansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn niet in de prijs inbegrepen.
- De bouwkavels worden opgeleverd in de staat waarin deze zich bevinden ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst. Eventuele werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de kavel geschikt te maken voor de voorgenomen bebouwing, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het egaliseren, ophogen, afgraven, verbeteren van de bodemstructuur en overige terreinwerkzaamheden, komen volledig voor rekening en risico van koper.
- De eigendomsoverdracht vindt plaats bij SVN Notarissen te Uden
- De koop wordt vastgelegd in een standaard NVM-overeenkomst bouwterrein (model augustus 2024)

Bijlagen

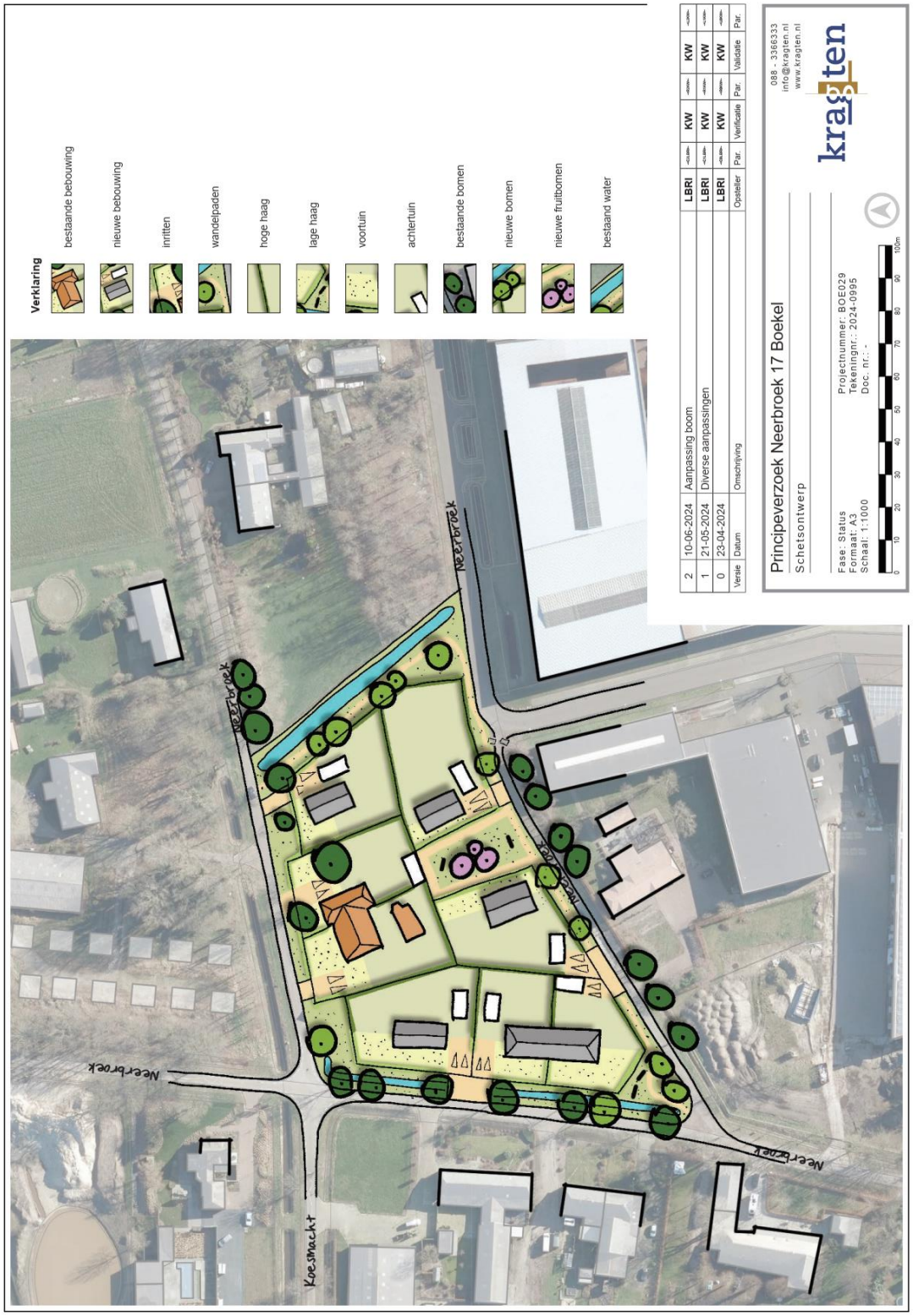
- Luchtfoto's.
- Inrichtingsschets.
- Beplantingsplan.
- Kadastrale kaart.
- Verbeelding.
- Bestemmingsplan.

Luchtfoto's





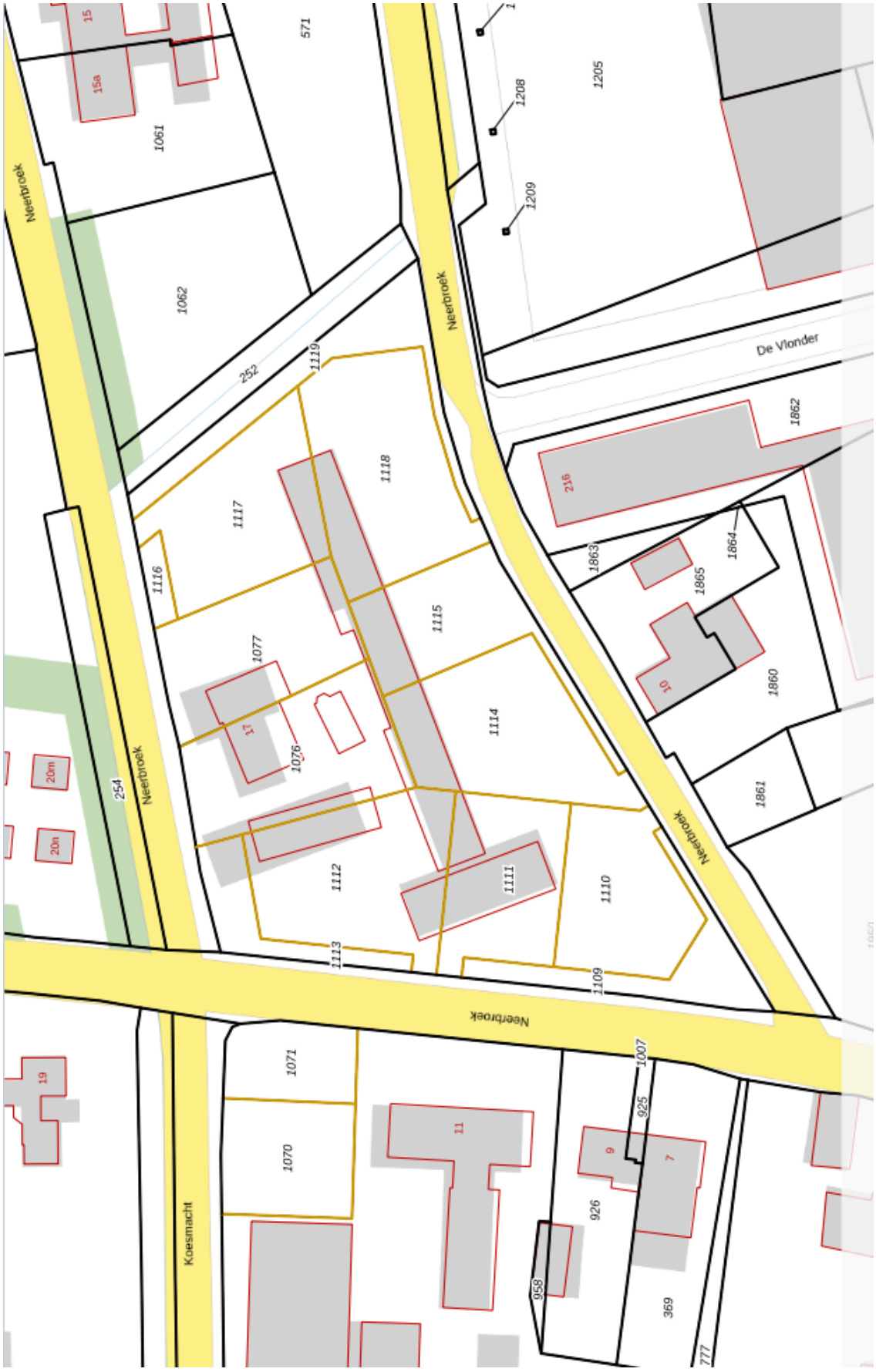
Inrichtingsschets



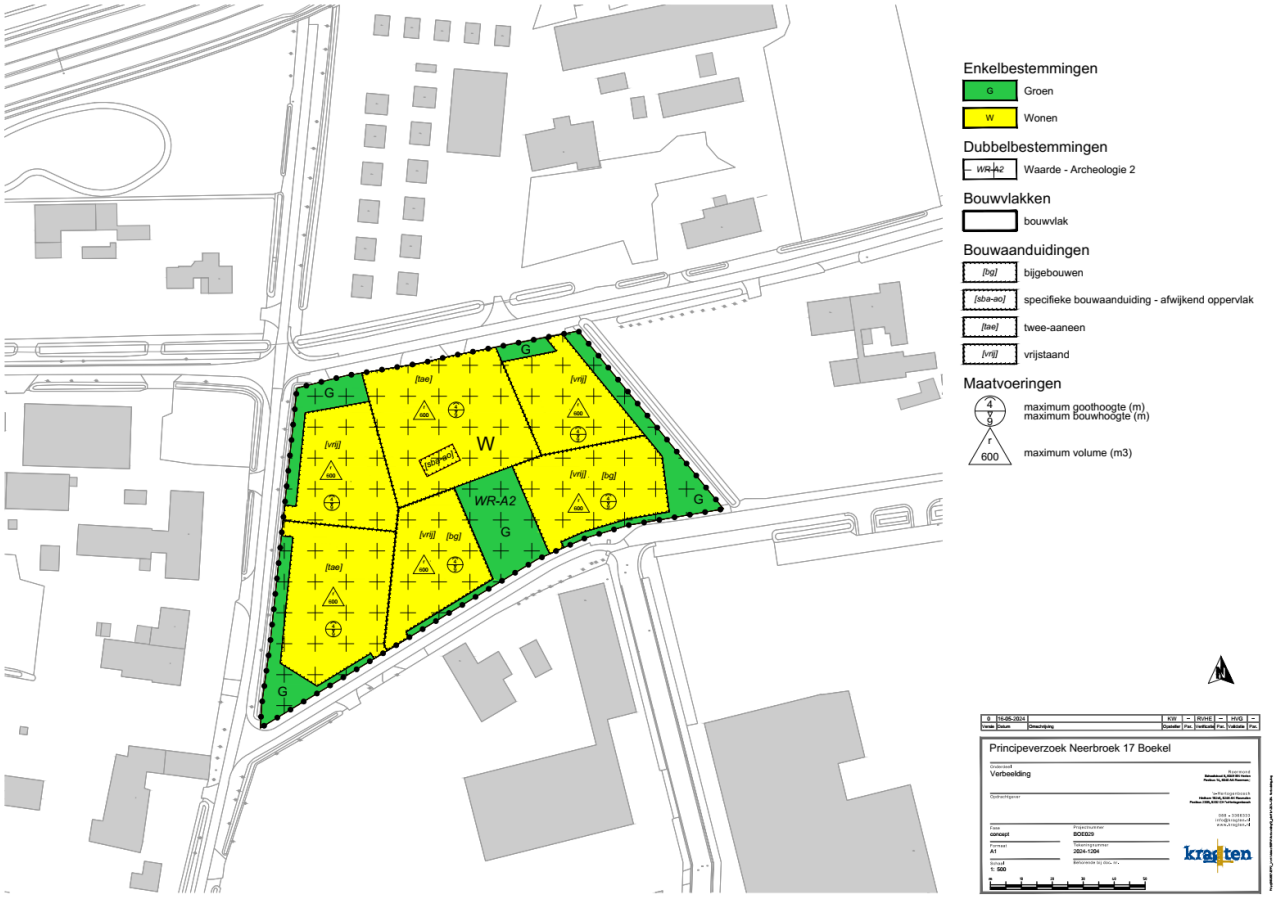
Beplantingsplan



Kadastrale kaart (Boekel K 1109 t/m 1119)



Verbeelding



Meer informatie over het bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden vindt u op www.omgevingsloket.nl (regels op de kaart).

Zoek dan op: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025.

Bestemmingsplanregels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Herziening 2025

Gemeente Boekel

Artikel 11 Wonen - Kernen

11.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen - Kernen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen;

b. aan-huis-verbonden beroepen;

c. het aanleggen, in gebruik nemen en in stand houden van tuinen, erven en verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, beeldende kunstwerken en verblijfsvoorzieningen.

11.2 Beperking vergunningvrij artikel 22.26

Artikel 22.26, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan, wordt als volgt aangevuld:

7° en, voor zover het bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan kwalificeert als een bodemgevoelig gebouw, de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 50 m^2.

11.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.28 van dit omgevingsplan gelden ook de volgende beoordelingsregels.

11.3.1 Hoofdgebouwen bouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt het volgende:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd,

c. woningen mogen uitsluitend in de aangeduide bouwwijze gebouwd worden waarbij geldt dat:

    1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;

    2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;

d. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;

e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';

f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

g. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m.

h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding:

    1. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;

    2. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

11.3.2 Bijbehorende bouwwerken bouwen

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

c. voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;

    2. de afstand tot de openbare ruimte mag niet minder bedragen dan 3 m;

    3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

    4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

    5. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel;

d. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;

e. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m^2;

f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m^2 mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m^2;

g. het bebouwingspercentage onder sub e en f duidt op bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegeteld in deze berekening;

h. in afwijking van sub f geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximale oppervlakte bijgebouwen' een maximaal gezamenlijk oppervlak zoals weergegeven op de verbeelding;

i. in afwijking van sub f geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding bijgebouwen Donkstraat 15' het bijbehorend bouwwerk maximaal 230 m2 mag bedragen;

j. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

k. met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:

1. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;

2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelgrens mag de bouwhoogte in de perceelgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;

3. indien een bijbehorend bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 3 m.

11.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.26 en 22.35 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. carports en overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;

2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m^2;

c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;

d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat deze gelegen dienen te zijn achter de voorgevelrooilijn.

11.3.4 Specifieke bouwregels

...

11.4 Specifieke functieregels

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen geldt het volgende:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m^2;

b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

c. de activiteit heeft een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van een woning;

d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Voorwaardelijke verplichting Boekweit ong.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 7' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 6.

11.5.2 Voorwaardelijke verplichting hoek Zandhoek/ Bergstraat (naast Zandhoek 2a)

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 8' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' indien binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 13.

11.5.3 Voorwaardelijke verplichting Neerbroek 17

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing 9' mogen de gronden alleen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van de gebruiksactiviteit 'Wonen - Kernen' indien binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit met imro-code NL.IMRO.0755.TAM22a-VA01 de erfbeplanting en landschappelijke inpassing uitgevoerd is en onverminderd in stand wordt gehouden, volgens het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 12.

Opmerkingen:
Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden verleend. Deze vrijwaring wordt in de koopovereenkomst opgenomen.
Deze informatie is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.
Wij behouden ons het recht voor dat eigenaar toestemming moet verlenen voor dat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

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 & landelijk, 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.

