

Kwaalburg 2, Alphen

2 bouwkavels

Realiseer hier uw droom



Ons huis vertegenwoordigt niet
alleen een fysieke structuur,
maar ook een plek van
geborgenheid, warmte en
samenzijn



Voor altijd thuis

Een tweetal bouwpercelen beschikbaar

Kwaalburg 2, Alphen

Perceel 1

bestaande woning
met nieuwe schuur

Perceel 2

bouwgrond
ca. 1.873 m²

Perceel 3

niet beschikbaar

Perceel 4

bouwgrond
ca. 3.071 m²



Plan Kwaalburg – Baarleseweg Alphen

Locatie

Vanuit de rotonde richting Baarle-Nassau, rijdt u richting Alphen en komt u voorbij deze prachtige locatie. Op de hoek Kwaalburg – Baarleseweg worden de agrarische gebouwen gesloopt en komen er drie bouwkvavels beschikbaar. Aan de rand van het dorp, in het buitengebied, maar toch dicht bij het centrum van Alphen.

De bestaande woning Kwaalburg 2 Alphen blijft behouden. Het perceel wordt afgesplitst van de rest en zal een totaal oppervlak hebben van ca. 1.131 m². De woning krijgt de bestemming 'wonen-1' en er zal een nieuwe garage/schuur bij gebouwd mogen worden. De woning zal medio 2024-2025 te koop worden aangeboden.

De bestaande schuren worden gesloopt waarna er drie bouwkvavels ontstaan, te weten:

perceel 2 oppervlak ca. 1,873 m²

perceel 3 oppervlak ca. 6.767 m²

perceel 4 oppervlak ca. 3.071 m² (op dit perceel is een waterbron van 236 m diep aanwezig)

De bestemming van de bouwkvavels wordt 'wonen-2', wat onder andere inhoudt dat hier een drietal schuurwoningen gebouwd mogen worden met een maximale inhoud van 1.000 m³. Wij verwijzen hierbij naar het Beeldkwaliteitsplan Kwaalburg 2 Alphen en het bestemmingsplan 'Kwaalburg 2 Alphen' wat in voorbereiding is.

Via de Kwaalburg zullen de vier percelen ontsloten worden middels een eigen toegangsweg. Via deze weg zijn de percelen 1, 2, 3 en 4 bereikbaar. De weg is mandelig wat betekent dat de eigenaren van percelen 1, 2, 3 en 4 eigenaar van de weg zijn.

Percelen 2 en 4 worden te koop aangeboden.



Rotonde ten zuiden van Alphen, richting Baarle-Nassau



Hieronder een foto van de huidige agrarische gebouwen aan de Kwaalburg 2 Alphen, welke medio 2024 gesloopt worden. Vanuit de Kwaalburg worden de nieuw te vormen bouwpercelen ontsloten middels een eigen weg.



De drie bouw kavels komen aan de rand van Alphen met zicht op de dorpskern en Kerktoren. Rustig gelegen maar toch dicht bij de voorzieningen van Alphen. De kern van Baarle-Nassau, met al haar voorzieningen, ligt op een afstand van 4 km. Het 'Belslijntje' is een fietspad tussen de twee kernen.



Procedure

Voor het plan heeft de initiatiefnemer veelvuldig overleg gehad met de gemeente Alphen-Chaam en de Provincie Noord-Brabant. De heer Joep Horevoorts van Horevoorts Advies BV begeleidt de initiatiefnemer in dezen. Zowel de gemeente als de provincie zien het plan als een kwaliteitsverbetering voor dit gebied. Het voorontwerp bestemmingsplan is op 11 oktober 2023 ter visie gelegd. De bestaande agrarische gebouwen worden begin 2024 gesloopt. De verwachting is dat de bestemmingsplanwijzigingsprocedure midden 2024 is afgerond, zodat de bouwgronden in de tweede helft van 2024 beschikbaar zijn. Deze planning is nog onder voorbehoud. Hieronder een deel van de concepttekst van het bestemmingsplan.

Aan deze tekst kunnen geen rechten ontleend worden daar het bestemmingsplan nog definitief vastgesteld moet worden door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam.

Deel uit concept bestemmingsplan 'Kwaalburg 2 Alphen'

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een schuurwoning;
- b. kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- d. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen, niet zijnde erf.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één schuurwoning toegestaan;
- b. schuurwoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

7.2.2 Woningen

Voor het bouwen van schuurwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de schuurwoning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.4 Bouwregel met betrekking tot geluidhinder

- a. het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder, waarvan de gevel(delen) of gevels zijn gelegen binnen een geluidszone van een weg of spoorweg als bedoeld in de Wet geluidhinder, is uitsluitend toegestaan indien de gevel(delen) of gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door het treffen van (afscherpende) maatregelen, de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan: 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, en is verzekerd dat uit het akoestisch onderzoek volgende maatregelen worden getroffen en in stand gehouden, of; 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere grenswaarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, en is verzekerd dat uit het akoestisch onderzoek volgende maatregelen worden getroffen en in stand gehouden;

- b. het bouwen van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan als deze uit niet meer dan één dove gevel bestaan;
- c. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die worden gebouwd met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde, met dien verstande dat minimaal één verblijfsruimte aan deze geluidluwe zijde dient te worden gesitueerd;
- d. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen waarvoor hogere grenswaarden zijn vastgesteld van meer dan 53 dB (wegverkeer) of meer dan 55 dB (railverkeer) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde, met dien verstande dat minimaal één verblijfsruimte aan deze geluidluwe zijde dient te worden gesitueerd.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de beeldkwaliteit van het toekomstig plangebied op basis van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
- 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 dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven met milieucategorie I die zijn genoemd in de als bijlage I opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. de activiteit moet uitgeoefend worden door de hoofdbewoner.

Voor de volledige tekst verwijzen wij graag naar het bestemmingsplan 'Kwaalburg 2 Alphen' en het beeldkwaliteitsplan Kwaalburg 2 Alphen.



Naar verwachting zal de gemeenteraad Alphen-Chaam in het 2^e kwartaal 2024 het bestemmingsplan behandelen



Enkele voorbeelden van schuurwoningen

De scheiding tussen het buitengebied en het dorp



De feiten..... & de kenmerken

- Drietal bouwpercelen op gewilde locatie
- Ruime percelen met verschillende afmetingen
- Verplichte aanplant wordt door verkoper gerealiseerd
- Het dorp om de hoek
- Het buitengebied op loopafstand, o.a. de Alphense Bergen, Kwaalburgse bossen en de grafheuvel aan de Kwaalburg
- Het betreft een unieke locatie met veel privacy
- Via de N260 een goede ontsluiting richting Tilburg, Breda, 's Hertogenbosch, Eindhoven (luchthaven), Rotterdam, Antwerpen
- Bouwen naar eigen wensen (schuurwoningen)
- Ruime woningen maximaal 1.000 m³
- Bouwen volgens de laatste BENG-norm, energieneutraal
- Hier kan uw droom werkelijkheid worden

PERCEEL 1, ca. 1.131 m² met bestaande woning, komt later beschikbaar

PERCEEL 2, ca. 1.873 m² PRIJS € 444.000 Vrij Op Naam

PERCEEL 3, ca. 6.767 m² is niet beschikbaar

PERCEEL 4, ca. 3.071 m² PRIJS € 474.000 Vrij Op Naam

Wonen in Alphen

Alphen is gelegen in de groene driehoek, tussen Breda en Tilburg, ten zuiden van de Rijksweg A58 en omgeven door bossen, waar onder andere landgoed de Hoevens is gelegen. Het dorp heeft een ruim winkelaanbod, er zijn verschillende sportverenigingen, een Cultureel Centrum, een basisschool en kinderopvang. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Goirle. Er is een ook goede busverbinding naar o.a. Baarle-Nassau en Tilburg. Rust en ruimte om te wonen met goede voorzieningen en de steden dichtbij. Gemeente Alphen-Chaam is een Cittaslow* gemeente. Kortom, het is fijn wonen in Alphen!

* Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Heb je vragen over deze woning of wil je vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



Thuis Makelaardij

Gilzeweg 2 (koetshuis)
4861 AT Chaam
0161-493658

info@thuis-makelaardij.nl
www.thuis-makelaardij.nl



De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden en er kunnen geen rechten ontleend worden aan de vermelde gegevens.