

Creëer hier je eigen
droomwoning op een perceel van
ca. 1.450 m²



Bouwkavel
Alphensebaan naast I I ong
Chaam

thuis
MAKELAARDIJ



Voor altijd thuis

Een droomplek,een droomwoning



Bouwkavel aan de Alphensebaan in Chaam

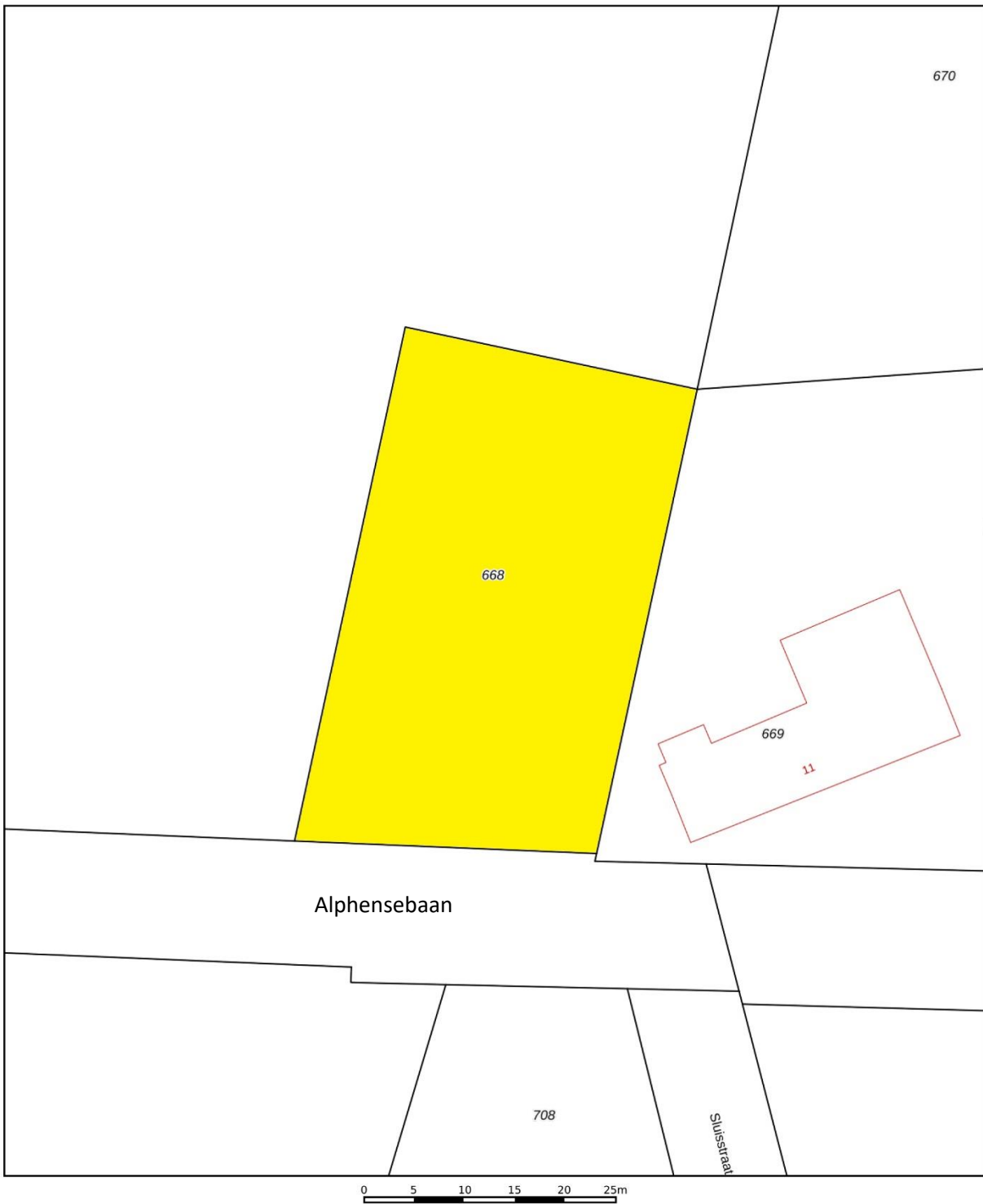
Uw eigen droomwoning creëren in een schitterende landelijke omgeving? Dan is hier nú uw kans! In het dorp Chaam, ook wel bekend vanwege het oudste wielercriterium in Nederland 'De 8 Van Chaam', is een gunstig gesitueerd bouwkavel te koop! Het kavel heeft een oppervlakte van ca. 1.450 m² (moet nog door het kadaster ingemeten worden) en is gelegen in het buitengebied van Chaam, waardoor u vanuit uw toekomstige woning geniet van het mooie weids uitzicht over de uitgestrekte weilanden. Het perceel is gelegen aan de weg tussen Chaam en Alphen, naast de bekende woonboerderij 'Hoeve De Meijsberg'. De omgeving van Chaam is bekend om haar prachtige natuur met veel bossen en heidevelden. Plekjes die in Nederland steeds zeldzamer worden.


Uw droomwoning geheel naar eigen wens ontwerpen? U bent geheel vrij in uw keuze van een architect en aannemer.

Of u wilt voortvarend van start, Paul Michielsen van Michielsen Architecten heeft in de voorbereidingsfase al een schetsontwerp gemaakt van een grondgebonden seniorwoning. Mocht dit u aanspreken dan kunt u in overleg met Paul de puntjes op de i zetten en snel de omgevingsvergunning aanvragen. Het schetsplan is onderdeel van onze verkoopinformatie, zie de brochure. Uiteraard kan Michielsen Architecten een totaal nieuw plan naar uw persoonlijke wensen uitwerken en de volledige vergunningsprocedure voor u verzorgen.

Op 23 maart 2021 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de inspectie op de locatie zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Binnen het bouwvlak is er ook al een sonderingsonderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid.

De plek:



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Chaam	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 668	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

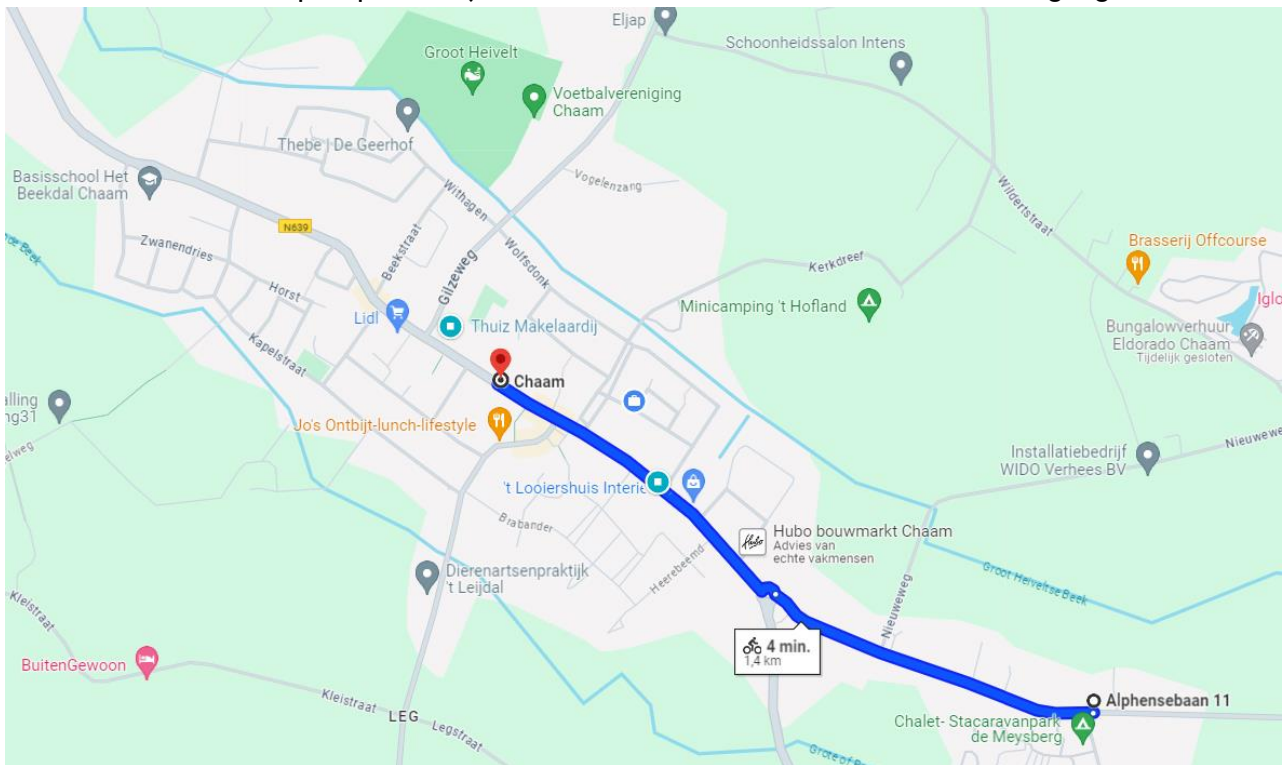
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

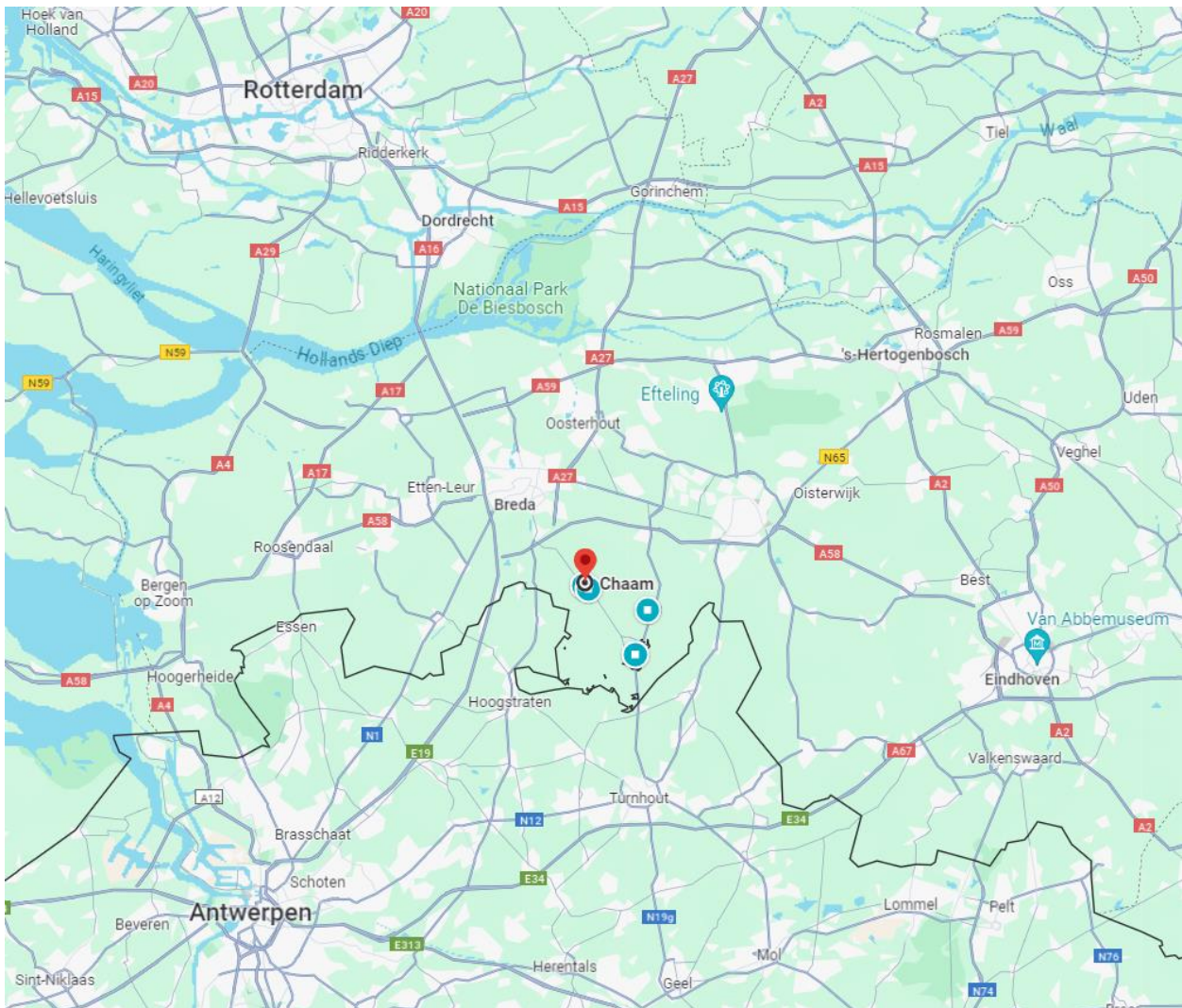
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Een mooie plek op een gunstige locatie

Het bouwperceel is gelegen aan de Alphensebaan, de weg tussen het centrum van Chaam en Alphen. Het centrum van Chaam is op respectievelijk 2 auto-, 4 fiets- en 20 wandelminuten afstand gelegen.





Chaam, gelegen ten zuiden van Breda-Tilburg. Weg van de drukte van de stad maar een perfecte verbinding met steden en luchthavens. Breda en Tilburg liggen op ca. tien autominuten verwijderd. En binnen 30-45 minuten ben je in Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Eindhoven of Antwerpen. Ook steden als Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Brussel zijn op rijafstand maar ook prima te bereiken met het openbaar vervoer.



Antwerpen



Rotterdam



's Hertogenbosch

De locatie

Het bouwperceel is ca. 1.450 m² groot. Het definitieve oppervlak zal nog door het kadaster ingemeten worden. Deze kosten zijn voor de verkoper. De woning zal minimaal 15 meter uit de as van de weg gebouwd moeten worden. Er is dan een ruime achtertuin van ca. 30 meter breed en 30 meter diep. Er mag een woning gebouwd worden met een maximale hoogte van 9 meter, dus u heeft de keuze tussen een laags, twee of drie verdiepingen. De totale inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Kortom voldoende vrijheid om hier uw eigen wensen in te verwezenlijken. Voor de overig voorschriften verwijzen wij naar het bestemmingsplan 'Alphensebaan II Chaam'.

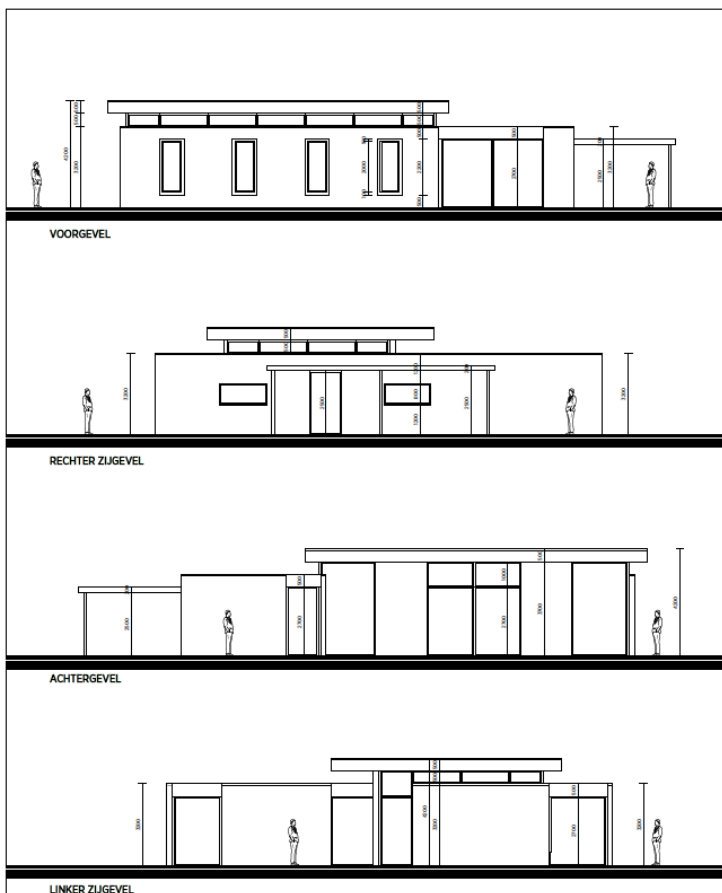


De Chaamse bossen liggen om de hoek. Het prachtige gebied nodigt u uit voor een prachtige wandeling, fietstocht of misschien zelfs een rit per paard.



Een eigen ontwerp of een voortvarende start met architect Paul Michiels

Het bestemmingsplan biedt veel vrijheid in het ontwerp van de te realiseren woning. U kunt binnen deze regels zelf aan de slag met een architect en aannemer, maar misschien spreekt het schetsontwerp van Paul Michiels u al aan. Uiteraard is er nog ruimte om persoonlijke wensen hierin te verwerken. Het voordeel is dat de omgevingsvergunning snel aangevraagd kan worden en vervolgens de bouw snel kan aanvangen.



Een impressie van de levensloopbestendige woning. De woning past uitstekend in de omgeving en er is veel glas, zodat er vanuit de woning een goed contact met de tuin is.

Voor verdere details verwijzen wij graag naar de brochure van Michiels Architecten.

Dorpsstraat 42

4861AC Chaam

www.michielsenarchitecten.nl/

info@michielsenarchitecten.nl

tel. 06 424 32 535



MICHIELSEN
ARCHITECTEN



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Alphensebaan 11 Chaam' is op 15 december 2022 door de gemeenteraad van Alphen-Chaam vastgesteld. Het bouwkavel is onderdeel van dit bestemmingsplan.

Artikel 3 Groen - Landschapselement

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor: • behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats; • behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren; • water en waterhuishoudkundige voorzieningen; • extensief recreatief medegebruik; • het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan; • onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze regels verstaan, het landschappelijke inpassingsplan als opgenomen in Bijlage I van de regels.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen: • de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter; • de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verboden gebruik Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor: • tijdelijke of permanente bewoning; • het gebruik als standplaats voor woonwagens; • het gebruik als kampeerterrein; • seks- en/of pornobedrijf en prostitutie.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: • wonen; • kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²; • aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven; • paden en wegen en parkeervoorzieningen; • water en waterhuishoudkundige voorzieningen; • groenvoorzieningen.

.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen • Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan; • De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m, dan wel de bestaande afstand; • De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van nieuwe te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 2 m; • Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Woningen Voor het bouwen van woningen gelden de volgende • De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud; • De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m; • De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

4.2.3 Bijgebouwen Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen per toegestane woning: • Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de

voorgevelrooilijn en ten minste 1 m van de woning te worden gebouwd; • De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning; • De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m; • De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: • De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m; • De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m; • De bouwhoogte van windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels



4.3.1 Algemeen Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: • artikel 4 lid 2.1 sub b voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast en akoestisch inpasbaar is conform het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï in bijlage 2 bij de

regels; • artikel 4 lid 2.1 sub c voor het bouwen binnen 2 m van de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast; • artikel 4 lid 2.4 sub b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf Binnen de bestemming 'Wonen' 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: • 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; • Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; • De activiteit dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving; • Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de milieucategorie I van de als bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten; • Detailhandel is niet toegestaan; • De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Het gebruiken van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage I van de regels, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' (van een hoofdgebouw) is uitgevoerd en kwalitatief in stand wordt gehouden.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluid Het (gedeeltelijk) oprichten van een woning binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' is uitsluitend toegestaan indien de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden, tenzij: • de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder.

Voor het overige verwijzen wij naar het volledige bestemmingsplan 'Alphensebaan II Chaam'.

Landschappelijk inpassingsplan

In het landschappelijk inpassingsplan is een erfbeplantingsplan opgesteld.

Bij het opstellen is rekening gehouden met het gemeentelijk groen- en landschapsbeleid. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijk en stedenbouwkundig in de omgeving, waarbij de woonpercelen door hagen en houtwallen worden omsloten. Het landschappelijk inpassingsplan is goedgekeurd door de gemeente en provincie. Tussen de bebouwing zijn open, groene ruimten aanwezig. Er blijft een open doorzicht naar de achterliggende agrarische gronden. De houtwal bestaat uit een struweelbeplanting van zo'n 3 tot 5 meter hoogte en een breedte van 3 meter. Op basis van de omgevingskenmerken gelden de volgende landschappelijke uitgangspunten: Landschappelijke inpassing nieuwe woning; • De landschappelijke inpassing bestaat uit de bestaande houtwal aan de westzijde ; • Deze houtwal heeft een breedte van 3 meter; • Aan de voorzijde een "cultuurlijk" erf met hagen, aan de achterzijde meer landschappelijk; • De entree vindt plaats via de bestaande inrit met toegangspoort aan de zuidoostzijde van het perceel;



Gemeente Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam is gelegen tussen Breda en Tilburg ten zuiden van de A58 en heeft de navolgende kernen: Alphen, Bavel AC, Chaam, Galder, Strijbeek en Ulvenhout AC. De gemeente ontstond 1 januari 1997 door samenvoeging van een deel van de voormalige gemeente Alphen en Riel, de voormalige gemeente Chaam en delen van de eveneens opgeheven gemeente Nieuw-Ginneken. Het aantal inwoners van Alphen-Chaam is ca. 10.000. Chaam is een dorp in deze gemeente Alphen-Chaam, in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het ligt tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau en Baarle-Hertog, ten zuiden van Breda-Tilburg. Het aantal inwoners in Chaam is op 4 augustus 2017 ca. 4.150.

Hoewel Chaam omgeven is door landbouwgebied, vindt men op enige afstand een aantal uitgestrekte natuurgebieden, namelijk de [Chaamse Bossen](#) in het noordoosten, de [Strijbeekse Heide](#) in het westen, en het landgoed [Hondsdonk](#) in het noordwesten, alsmede het natuurgebied [Chaamse Beken](#).

Ondanks het kleine dorp Chaam met ruim 4.000 inwoners zijn er veel voorzieningen. Dit is te danken aan de gunstige ligging en het groot aantal toeristen wat in het zomerseizoen in de omgeving van Chaam recreëert en de regionale functie die het vervult.



[FHondsdonk](#)



[Valkenberg](#)



[Luchtenburg](#)



[Anneville](#)

Winkelaanbod

Het dorp heeft een groot winkelaanbod, zo is er een ACTION, Lidl, Kruidvat, Bristol, Albert Heijn een tweetal bakkerijen, bloemenwinkels, schoenenwinkel, slijterij, woonwinkels, cadeauwinkel, diverse kapsalons, een grote fietsenzaak, etc..

Horeca

Chaan kent een ruim aanbod aan horeca zaken. Er zijn een drietal cafés: Café Bellevue, Locobar en [het Chaamsche Wapen](#). In het buitengebied is er een gezellig café in een monumentale boerderij gevestigd, genaamd Bij Toontje Schoen. Ook qua eetgelegenheden is er volop aanbod, Restaurant De Chaamse Hoeve, Jo's Lunchroom, Eetcafé Klein Amerika, Pannenkoekenhuis Huis ten Bosch, De Steengroeve Pannenkoekenhuis-restaurant en [Brasserie Off Course](#).

Verenigingsleven

Chaan kent een actief verenigingsleven. Zo is er een tennisvereniging [TV Chaam](#), voetbalvereniging [VV Chaam](#), Paardensportvereniging [De Trouwe Kameraden](#), Schaakvereniging [En Passant](#), Carnavalsvereniging [SCC De Bonenpikkers](#) en diverse andere verenigingen.

Evenementen



Wie kent Chaam niet van het wielrennen. Zo wordt er traditioneel de eerste woensdag na de Tour de France de '[8 van Chaam](#)' gereden. Het oudste wielercriterium in Nederland. Al jaren wordt de tweede zondag in augustus de Dorpsstraat geheel ingericht als een grote markt. De jaarmarkt in Chaam trekt dan ook een groot publiek.

Op sportief gebied zijn er door het jaar heen diverse activiteiten. In juli is er jaarlijks de [Chaamloop](#). In maart is er op 't Zand de landelijk bekende [SGW Alphen-Chaam](#), een samengestelde wedstrijd voor paarden. Ook zijn er een aantal mountainbike toertochten.

Onderwijs - kinderopvang

Chaan heeft een tweetal basisscholen, Het [Beekdal](#) en de [Driesprong](#). Ook is er een ruim aanbod aan kinderopvang. Zo heeft [PUUR](#) een eigen vesting aan de Gilzeweg 12 in Chaam als ook [Kober](#). In Chaam zijn er diverse partijen die naschoolse opvang vanuit huis aanbieden.

Voor de middelbare school is er ruim aanbod in Breda en Baarle-Nassau, de [La Salle](#). Zowel naar Baarle-Nassau als Breda liggen er goede fietsverbindingen. Ook zijn er goede busverbindingen tussen deze locatie.

Wonen in Chaam

Chaan ligt in de grensstreek tussen Breda en Baarle-Nassau en heeft iets meer dan 4.000 inwoners. Het dorp heeft een ruim winkelaanbod, er zijn verschillende sportverenigingen, een bibliotheek, een Cultureel Centrum en twee basisscholen. Het voortgezet onderwijs vind je op fietsafstand in Baarle-Nassau of Breda. Er zijn ook goede busverbindingen naar Breda en Tilburg. De doorgaande weg van Breda naar Baarle-Nassau brengt je tot rust en biedt ontsluiting naar de A58 en de A16. Wil je even ontspannen? Dan ga je naar de Chaamse bossen, de Strijbeekse Heide of je wandelt over de landgoederen Hondsdonk of Valkenberg. 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 Chaam!

* 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



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.