

Kwaalburg 2K4, Alphen

Nog 1 bouwkvael beschikbaar

Realiseer hier uw droom



Bouw hier je droomwoning naar
eigen wensen.

Energieneutraal, onderhoudsvriendelijk,
comfort van nu volgens het laatste
Bouwbesluit Leefomgeving (Bbl).



Voor altijd thuis

Nog één bouwperceel beschikbaar

Kwaalburg 2, Alphen

Perceel 1

bestaande woning
met nieuwe schuur

**BINNENKORT IN DE
VERKOOP**

Perceel 2

bouwgrond
ca. 1.873 m²

VERKOCHT

Perceel 3

niet beschikbaar

Perceel 4

bouwgrond
ca. 3.071 m²

NOG BESCHIKBAAR



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. Eind 2024 is de sloop van de agrarische gebouwen gestart. 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 Kerktoeren. 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 zijn in 2024 gesloopt.

Het bestemmingsplan 'Kwaalburg 2 Alphen' is 7 maart 2024 door de gemeenteraad Alphen-Chaam ongewijzigd goedgekeurd. In de tervisieleggingstermijn van 6 weken hierna zijn er geen bezwaren op het plan ontvangen en is dus nu onherroepelijk.

Deel uit 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 (afschermende) 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.



De gemeenteraad Alphen-Chaam heeft op 7-3-2024 het bestemmingsplan 'Kwaalburg 2 Alphen' vastgesteld en is onherroepelijk

Ontwerp op deze locatie je droomwoning

Brouwers & Geerts architecten heeft binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan en het goedgekeurde bestemmingsplan 'Kwaalburg 2 Alphen' een ontwerp opgesteld. Er is volop ruimte om uw wensen in het ontwerp te verwerken. Zowel qua grootte, indeling, als stijl denken zij graag met u mee om dit te vertalen naar uw droomwoning.

Naast de aankoop van de bouwgrond wilt u natuurlijk ook graag een indicatie van de bouwkosten. Om u hier meer inzicht in te geven, hebben wij Brouwers & Geerts architecten gevraagd een conceptontwerp te maken met een raming van de bouwkosten.

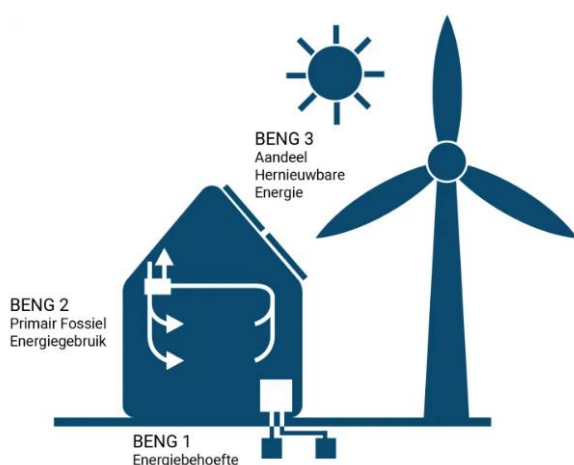
In de huidige markt ligt een marktconforme indicatie rond de €800 - €900 per m³, inclusief btw. Dit bedrag is gebaseerd op een 'sleutel-op-de-deur'-oplossing en houdt rekening met de bestrating en tuinaanleg. De uiteindelijke kosten zijn echter sterk afhankelijk van de grootte, het afwerkingsniveau, en de gekozen materialen. Het bestemmingsplan staat een woning van 1.000 m³ toe, exclusief een eventuele kelder, en biedt de mogelijkheid om het pand volledig te onderkelderen. Op andere locaties in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam mogen woningen over het algemeen maximaal 750 m³ zijn. In Nederland variëren vrijstaande woningen gemiddeld tussen 600 en 800 m³.

De prijsindicaties zijn gebaseerd op traditionele bouw. Er is echter een toenemende trend naar fabrieksmatige bouwmethoden, waaronder houtskeletbouw, die vaak kostenbesparend zijn.

Inhoud woning m ³	Gemiddelde bouwkosten per m ³ incl. BTW		Totaal bouwkosten incl. BTW		Totaal bouwkosten, incl. bouwgrond incl. BTW en V.O.N. 'sleutel op de deur'	
600	€ 850	€ 950	€ 510.000	€ 570.000	€ 984.000	€ 1.044.000
800	€ 800	€ 900	€ 640.000	€ 720.000	€ 1.114.000	€ 1.194.000
1.000	€ 750	€ 850	€ 750.000	€ 850.000	€ 1.224.000	€ 1.324.000

De bovenstaande berekeningen geven u inzicht in de totaalkosten voor het realiseren van uw droomwoning. Deze woning wordt gebouwd volgens het meest recente Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), wat betekent dat het een gasloze, 'full electric' woning is die voldoet aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dit resulteert in een duurzame woning met een hoog comfortniveau en een lage energierekening. Ook de onderhoudskosten blijven de komende jaren laag. Kortom, een solide investering in de toekomst en een woning die maximaal wooncomfort biedt. Frank en Harry van Brouwers & Geerts Architecten maken graag vrijblijvend een afspraak met u om uw ideeën en wensen te bespreken.

BROUWERS & GEERTS architecten



www.brouwersgeerts.nl
info@brouwersgeerts.nl

Frank Brouwers : +31 (0)6 126 126 61
Harry Geerts : +31 (0)6 233 082 40

Chaam
Gilzeweg 2
4861 AT, Chaam

Breda
Piet Avontuurstraat 69
4818 TE, Breda

Ontwerp Brouwers & Geerts architecten

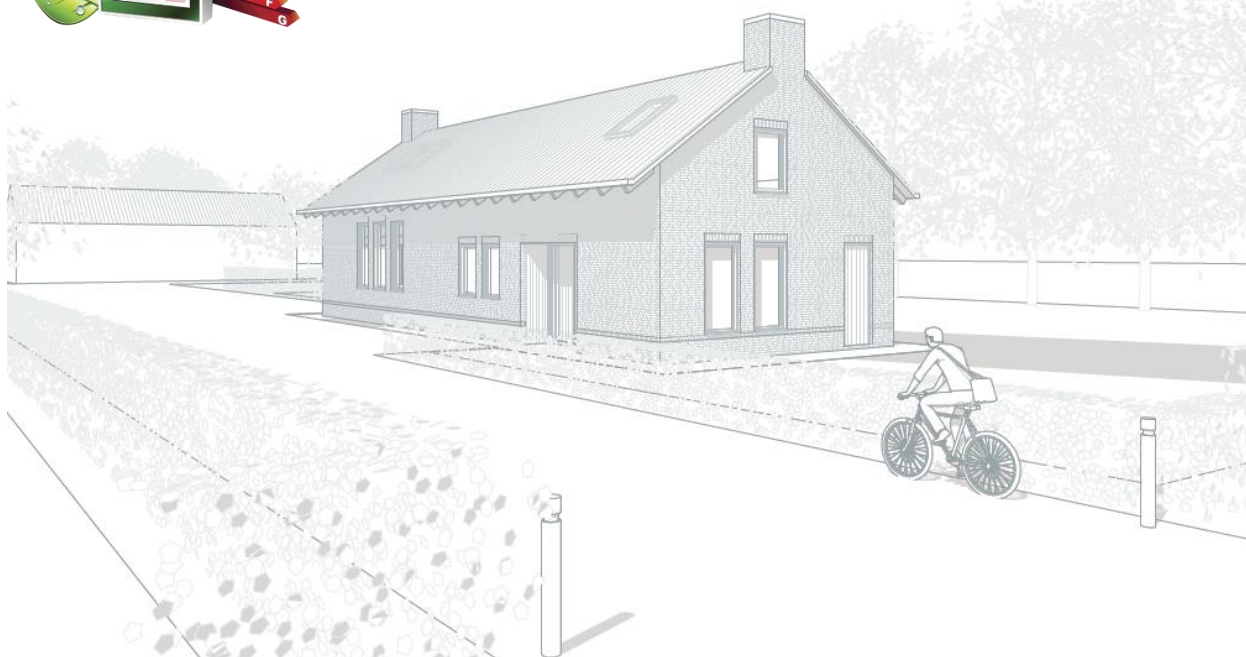
Is een voorbeeld, andere ontwerpen zijn mogelijk



voorgevel



achtergevel



impressie

Voor verdere details verwijzen wij graag naar de brochure van Brouwers & Geerts architecten

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 is niet meer beschikbaar

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.



BROUWERS
& GEERTS
architecten

NIEUWBOUW WONING | ALPHEN

Aan de Kwaalburg, een buurtschap in de gemeente Alphen-Chaam, bevindt zich een besloten erf rondom een boerderij. De agrarische schuren worden gesloopt, waarna er ruimte ontstaat voor ontwikkeling. Op deze locatie worden drie woningen gebouwd die samen met de bestaande boerderijwoning een binnenhof vormen. Het gaat bij deze verkoop om het eerste perceel, gelegen aan de rechterzijde van het hof, welke zich bevindt op een vlak stuk grond aan de kruising van de Baarleseweg en de Kwaalburg. In dit voorstel is optimaal gebruikgemaakt van de hoekligging. Middels een opvallende voorkant en een duidelijke ingang aan de zijkant van het huis.

In deze brochure wordt er een ontwerp voor deze aantrekkelijke locatie gepresenteerd. De schuurwoning-typologie staat centraal, waarbij zowel gekeken is naar functionaliteit als naar esthetiek. Met een royale plattegrond die optimaal gebruik maakt van de beschikbare ruimte.

De begane grond bestaat uit een berging, een ruime entree hal, een kantoor, een toilet en een grote multifunctionele ruimte die eetkamer, woonkamer en keuken verenigt. Deze open indeling bevordert interactie en creëert een gevoel van samenhang, wat

het ontwerp geschikt maakt voor modern wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, twee badkamers en een studieruimte. Het ontwerp biedt niet alleen comfort, maar ook de mogelijkheid voor privacy en ontspanning voor alle bewoners.

Bij het ontwerpen van de gevelopeningen is er speciale aandacht besteed aan de verhoudingen en de aansluiting tussen de verschillende gevels, om een harmonieuze uitstraling te creëren. Waarbij het uitzicht op de omliggende omgeving optimaal wordt benut. Hierdoor komt er veel natuurlijk licht binnen en is er een sterke verbinding met de buitenruimte.

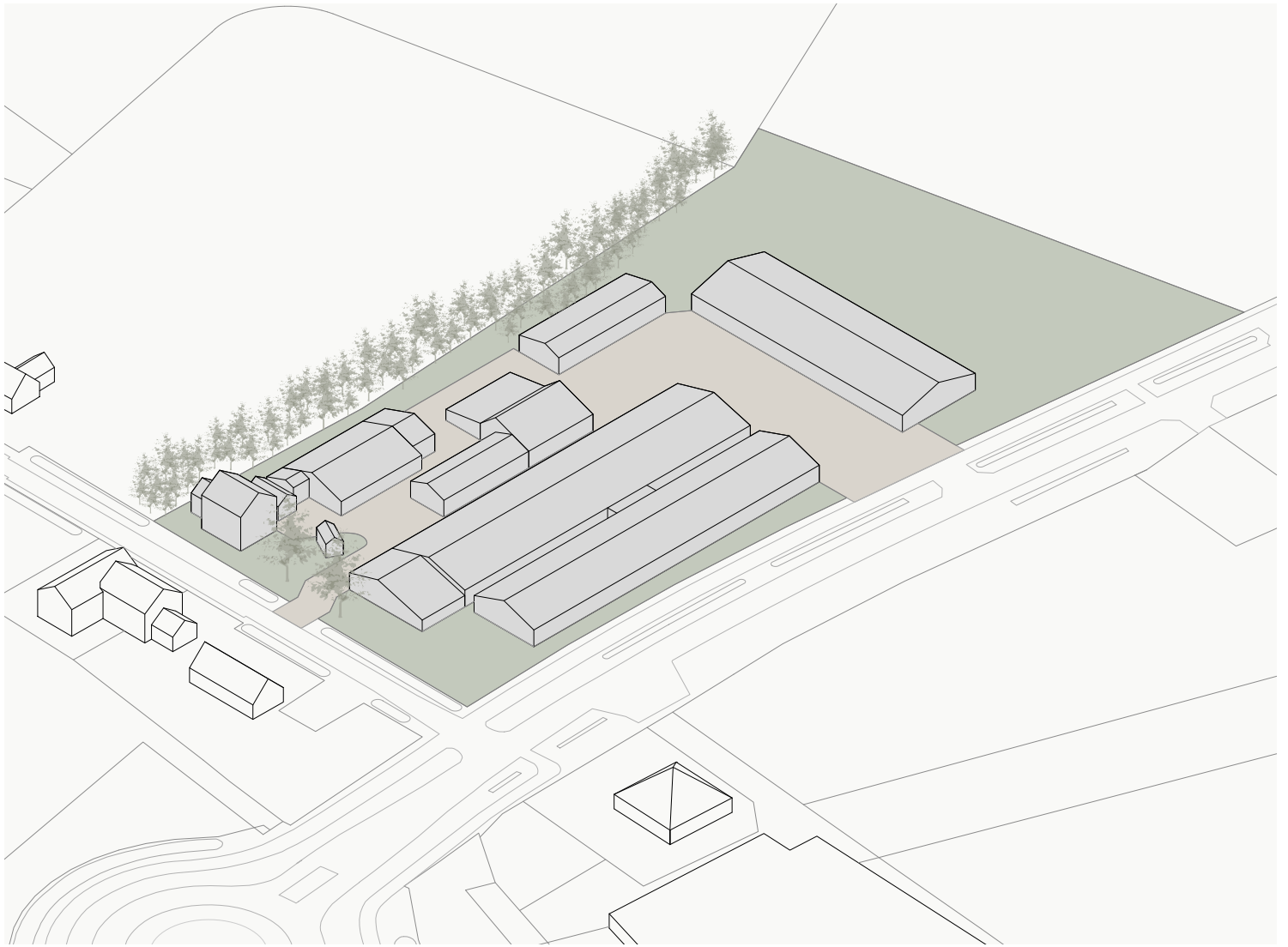
Voor de gevels is er gekozen voor een gemêleerde baksteen, die niet alleen esthetisch aantrekkelijk is, maar ook duurzaam en onderhoudsvriendelijk. De eenvoudige, maar doordachte detaillering versterkt de uitstraling van de woning en zorgt ervoor dat deze naadloos in de omgeving past. Dit ontwerp biedt een harmonieuze en functionele woonoplossing in een aantrekkelijke hofomgeving.

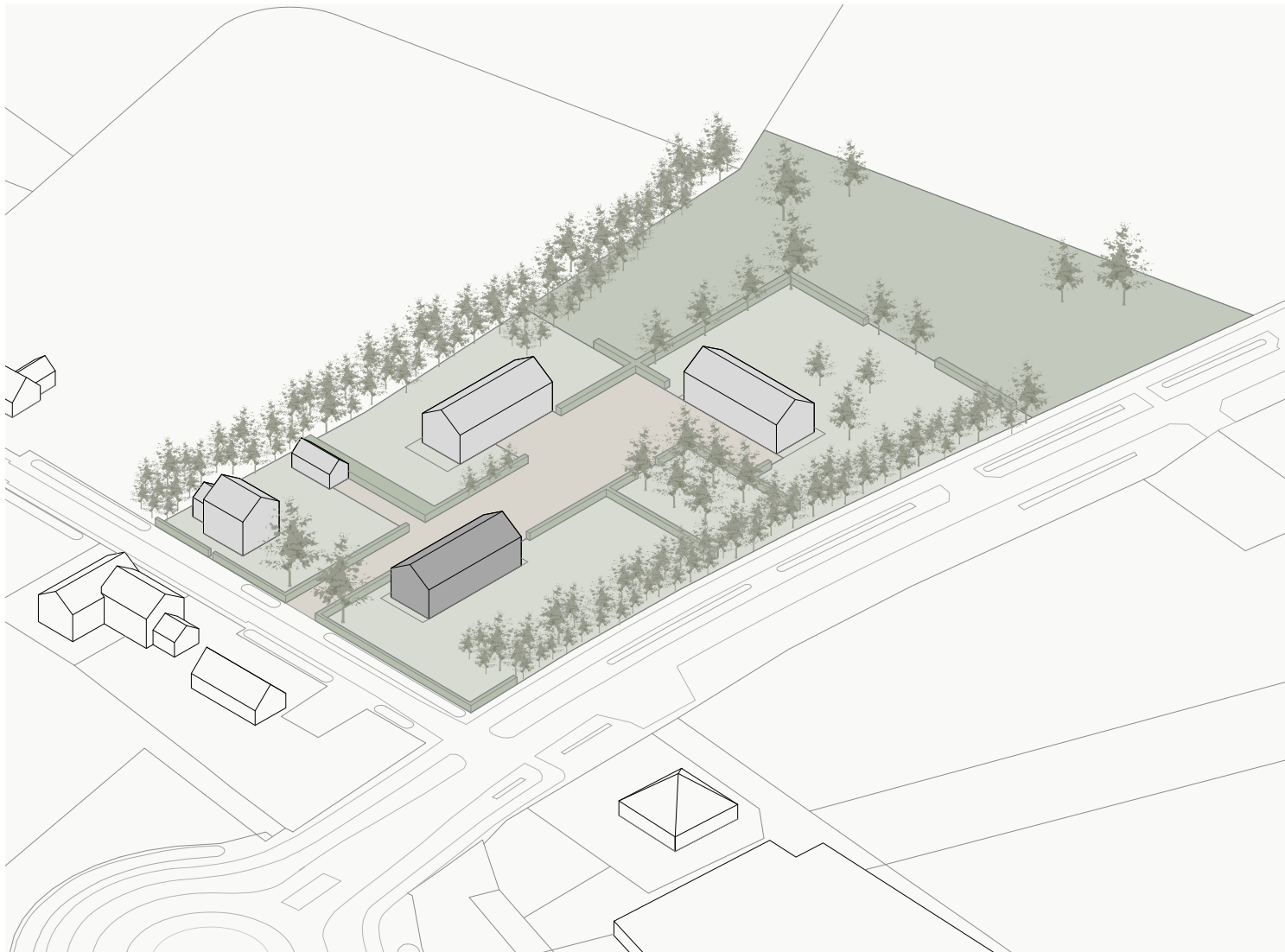
Dit project is een waardevolle aanvulling voor de gemeenschap en wij kijken ernaar uit om samen te werken aan de ontwikkeling van deze prachtige locatie.

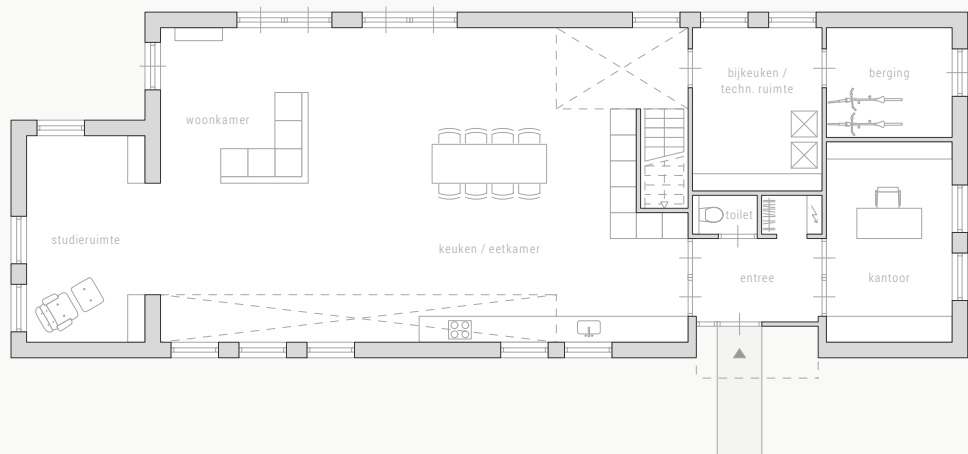
Perceeloppervlak:	3071 m ²
Bouwooppervlak:	250 m ²
Maximale inhoud:	1000 m ³

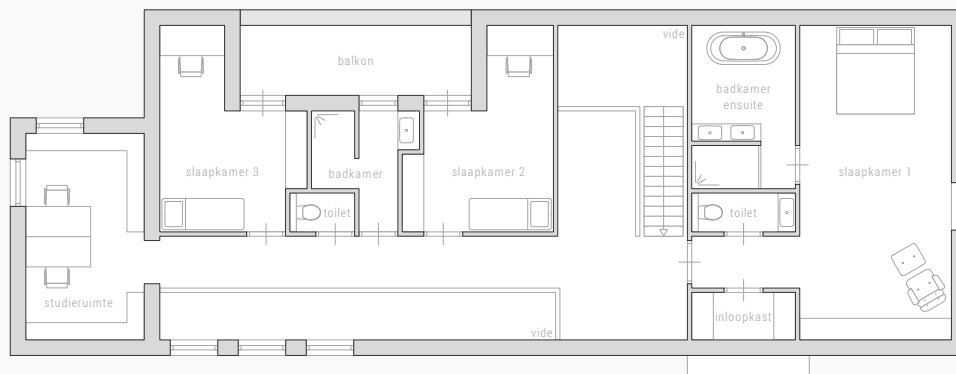
<i>Ontwerp</i>	
Bruto vloeroppervlak:	170 m ²
Bruto inhoud:	933 m ³









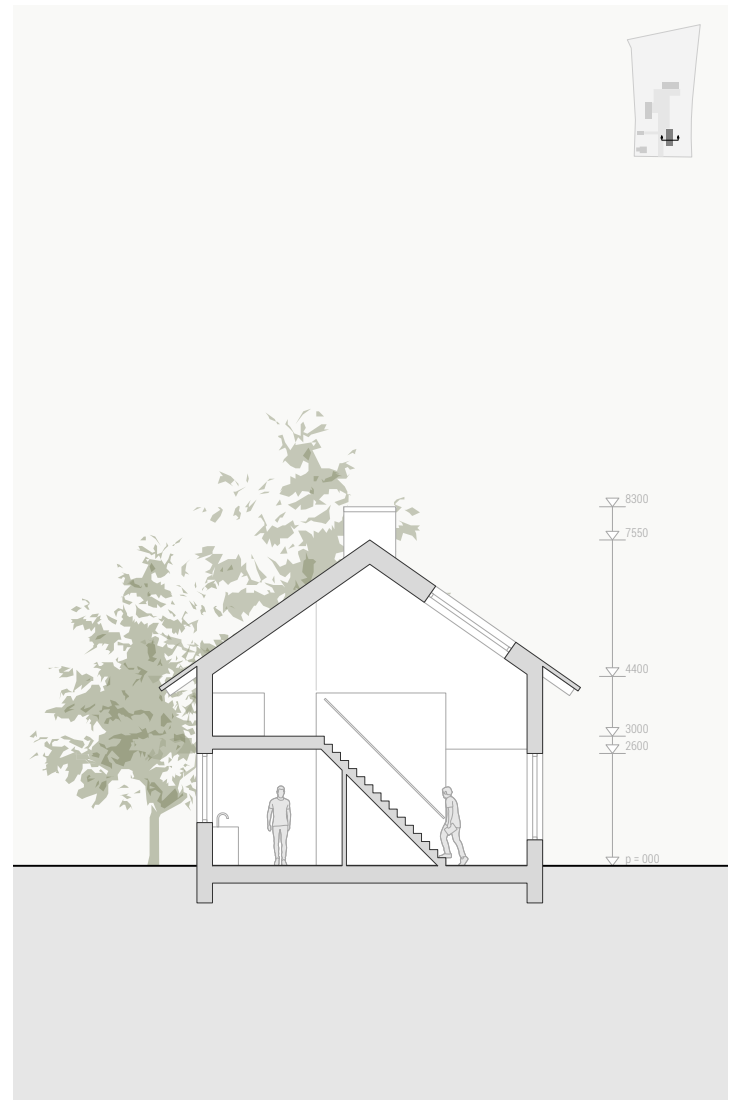




westgevel



zuidgevel



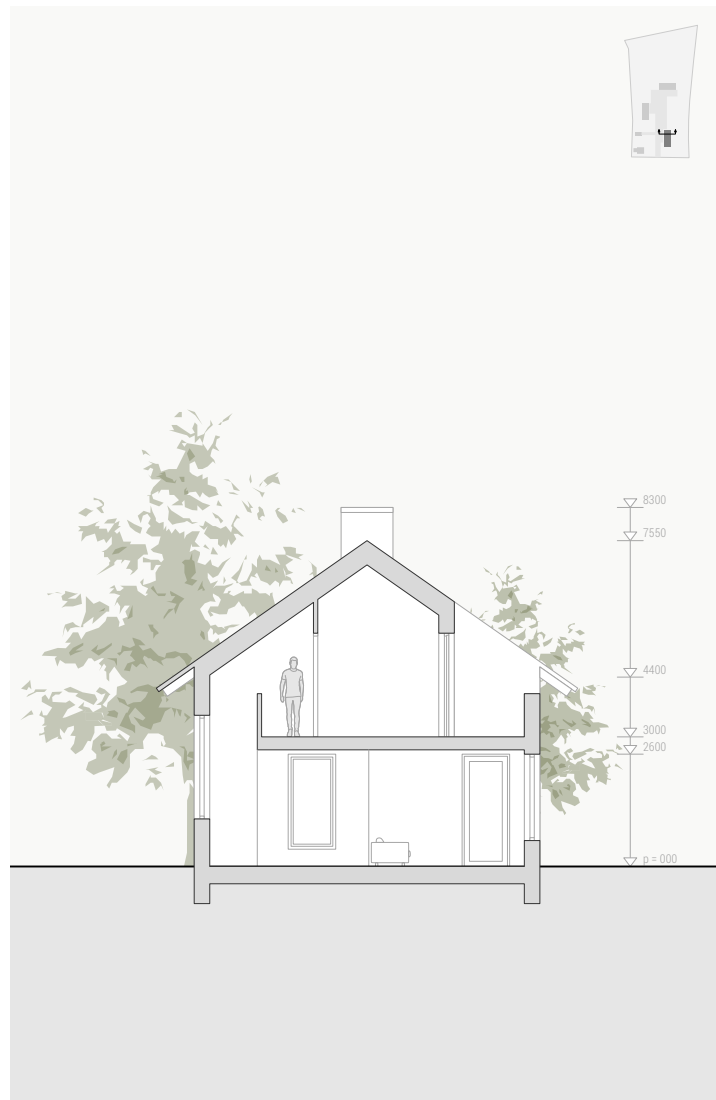
doorsnede



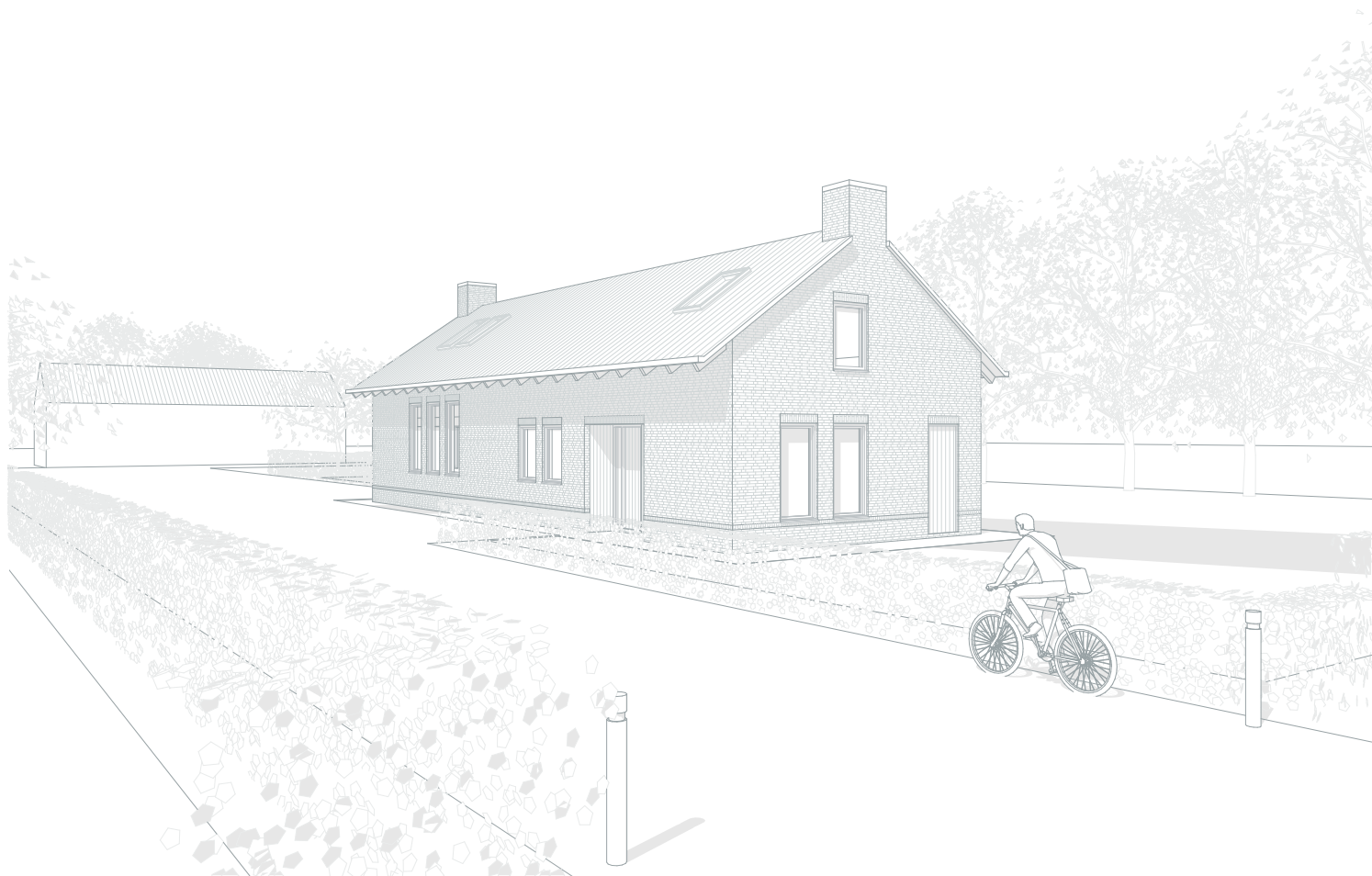
oostgevel

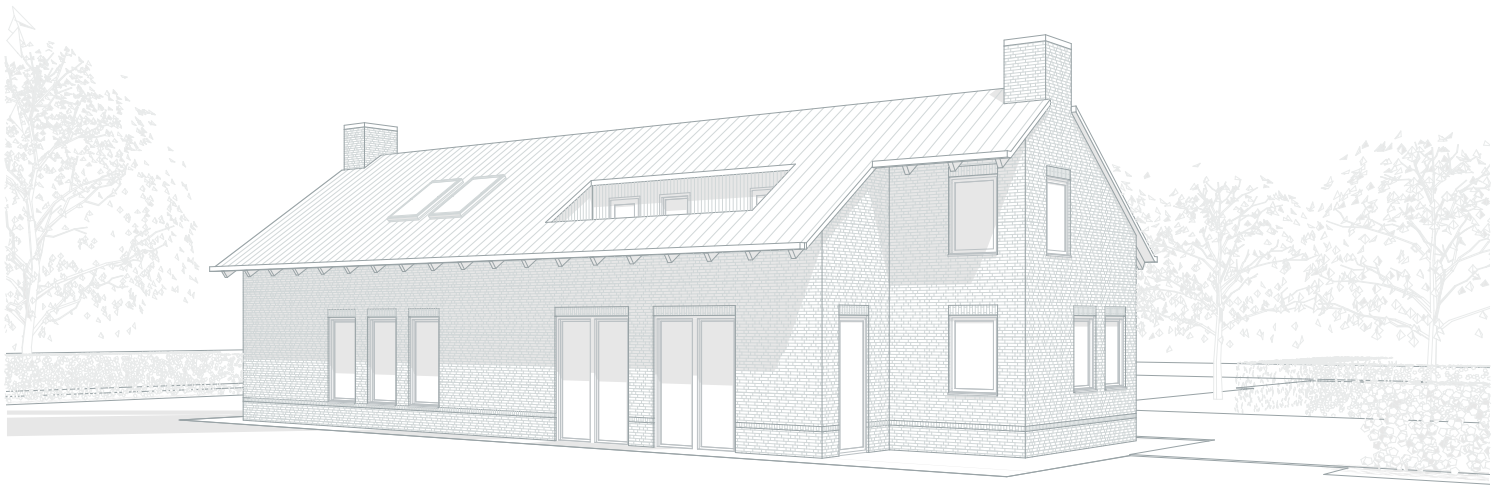


noordgevel



doorsnede





BROUWERS & GEERTS architecten

www.brouwersgeerts.nl

info@brouwersgeerts.nl

Frank Brouwers : +31 (0)6 126 126 61

Harry Geerts : +31 (0)6 233 082 40

Chaam

Gilzeweg 2

4861 AT, Chaam

Breda

Piet Avontuurstraat 69

4818 TE, Breda