



# 8 ZELFBOUWKAVELS VELD 7 TE OIRSCHOT



Bouwrijp ca. september 2024

# ALGEMENE INFORMATIE



Op Veld 7 naast de sportvelden op Moorland in het Brabantse dorp Oirschot wordt een uitbreidingslocatie gerealiseerd. Hier ontstaat een prachtige, nieuwe en zeer bijzondere woonwijk. De stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan sluit aan bij de bestaande structuren die karakteristiek zijn voor het gebied Moorland. De kleinschaligheid, het ongedwongen en informele karakter en de erfopzet sluiten goed aan bij de omgeving.

In het ontwerp is ervoor gekozen woningen in de buitenrand te laten aansluiten bij de sfeer van de straten Drieterskuil en Koningshof. In het binnengebied is gekozen voor een eigen dorpse sfeer. Centraal ligt een driehoekige ruimte waarachter een 3-tal kleine erven worden gerealiseerd. Kenmerkend aan het plan zijn de driehoekige ruimtes waar direct omheen kleine buurtjes zijn gevormd. In het plan is ruimte voor waterberging in de vorm van wadi's in het binnengebied en sloten langs Drieterskuil en Koningshof.

**Veld 7** maakte onderdeel uit van Sportpark Moorland maar sinds de herinrichting hiervan wordt het niet meer gebruikt om te sporten. De Gemeente Oirschot heeft hier een kans in gezien en heeft de bestemming gewijzigd, waardoor de realisatie van deze nieuwe woonwijk mogelijk is.

In dit nieuwe plan worden diverse woningtypen gebouwd. Naast bouwontwikkelingen is er ook de mogelijkheid om de droom voor velen, het bouwen van een eigen huis, te realiseren. Onderdeel van deze mooie nieuwe woonwijk zijn namelijk 8 zelfbouwkavels. Lelieveld Makelaardij Oirschot bemiddelt bij de verkoop van deze kavels en vertelt je in deze brochure graag meer over de mogelijkheden.

#### **Planlocatie**

In totaal komen er acht zelfbouwkavels beschikbaar welke variëren in ligging en in perceelgrootte.

De kavels 1 t/m 4, 20 en 23 zijn bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande woning. De kavels 42 en 43 zijn bestemd voor een tweekapper.

#### **Planning**

Start verkoop 1 februari 2024

Inschrijven tot en met 1 maart 2024

Loting 12 maart 2024 om 19.30 uur

Bouwrijp: verwachting september 2024



## **ALGEMENE BOUWINFORMATIE**

De bouw kavels worden door Lelieveld Makelaardij Oirschot verkocht in opdracht van de Gemeente Oirschot. Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de overige verkoopdocumenten zijn op te vragen via ons kantoor.

## **STEDENBOUWKUNDIG PLAN TOELICHTING**

De stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan sluit aan bij de bestaande structuren die karakteristiek zijn voor het gebied Moorland. De kleinschaligheid, het ongedwongen en informele karakter en de erfopzet sluiten goed aan bij de omgeving.

In het ontwerp is ervoor gekozen woningen in de buitenrand te laten aansluiten bij de sfeer van de straten Drieterskuil en Koningshof. Het binnengebied krijgt een eigen dorps sfeer. Centraal ligt een driehoekige ruimte waarachter een 3-tal kleine erven worden gerealiseerd. Kenmerkend aan het plan zijn de driehoekige ruimtes waar direct omheen kleine buurtjes zijn gevormd. In het plan is ruimte voor waterberging in de vorm van wadi's in het binnengebied en sloten langs Drieterskuil en Koningshof.

Voor autoverkeer is een lus gemaakt met een aantal aansluitingen naar parkeergelegenheden. Voor voetgangers zijn er een drietal verbindingen gemaakt tussen het binnengebied, Drieterskuil en Koningshof. Er is een grote verscheidenheid aan woningtypologieën met grondgebonden woningen en gestapelde woningen die ook qua bouwhoogte goed aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Voor de aaneengesloten woningen worden rijtjes van 3 en 4 woningen in het plan opgenomen. De uitzondering vormt een rij van 6 woningen. Vanaf 4 rijwoningen is een verspringing in de gevel een vereiste en daarnaast is het wenselijk om ook qua gevelkleur of architectonische verbijzondering onderscheid te maken.

De huidige groenvoorzieningen en bosjes worden gewaardeerd en blijven zoveel mogelijk behouden voor het plangebied.

## SFEER

De woningen in het plangebied zijn onderverdeeld in twee verschillende woonsferen: de buitenrand en het binnengebied.

In de buitenrand dienen de woningen aan te sluiten bij de sfeer van de bestaande lintbebouwing van het Koningshof en Drieterskuil. De woningen in deze straten hebben een traditioneel dorps karakter. Er is ruimte voor variatie in de uitstraling van de woningen. Moderne woningen zijn uitgesloten. Authentieke details zoals luiken, bijzonder metselverband of een roedeverdeling in de ramen worden toegejuicht. De woningen hebben een lage goot op maximaal 4,5 meter.

Het binnengebied heeft een rustige, verfijnd dorpse uitstraling. Details en/of moderne toevoegingen moeten subtiel zijn. De woningen zijn familie van elkaar door kleur/materiaalgebruik en uitstraling. Binnen dit gebied is wel variatie mogelijk qua bouwhoogten. Eenheid in dit gebied staat dan ook centraal.

In het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt in deze twee verschillende woonsferen. Dit wordt per onderdeel aangeduid met een grijze of oranje stip. Mocht het voor zowel de buitenrand als het binnengebied gelden, zijn beide kleuren aanwezig.

## ALGEMENE BOUWREGELS

- Alle woningen dienen te worden gebouwd met 0-op-de-meter. De woning heeft op jaarbasis per saldo een totaal energiegebruik van precies nul, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland, uitgaande van standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in Nederlands normen. Het betreft alle energiegebruiken die op de energiemeter(s) in de woning zichtbaar worden. Het gaat dus om het totaal van het gebouwgebonden plus gebruikersgebonden energiegebruik min de opbrengst van lokale duurzame bronnen.
- Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- De voorgevel van een hoofdgebouw dient in of tot 2 meter achter de voorste grens van het bouwvlak te worden gesitueerd.
- De koper dient de erfafscheiding op eigen terrein aan te leggen. De erfafscheidingen dienen zorgvuldig en groen ontworpen te worden. Aan de voorzijde dient een haag te worden gerealiseerd.
- Op ieder kavel dienen ten minste twee parkeerplaatsen naast elkaar te worden gerealiseerd.
- De gemeente levert geen suggestie aan voor de funderingswijze. Er dient een sonderingsonderzoek plaats te vinden op het moment dat de koper een bouwplan ontwikkelt.
- De nutsvoorzieningen (water en elektra) zijn aangelegd in een kabel- en leidingenstrook (hoofdtracé) langs de openbare weg tot aan of in de nabijheid van de kavelgrens. Dit betreft het hoofdnet. De (huis)aansluitingen op deze nutsvoorzieningen (water, elektra, telefoon en/of cai en optioneel glasvezel) dienen door koper zelf te worden aangevraagd bij de betreffende nutsbedrijven via [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl).
- Binnen het plan Veld 7 wordt een duurzaam watersysteem toegepast. Het hemelwater wordt aan de voorzijde van de woningen, waar kan, oppervlakkig geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar de waterberging in het gebied. Er wordt een gescheiden systeem voor het hemelwater gebruikt.

### **Geluidswering kavel 1, 2 en 3**

Voor de woningen aan de Drieterskuil geldt dat de gevels en dakvlakken van een woning (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) die zijn gericht naar de Drieterskuil worden uitgevoerd met een geluidswering van ten minste 24 dB(A).

Daarnaast geldt voor de meest zuidelijke woning aan de Drieterskuil (bouwkavel 3) dat de 2e verdieping aan de zuidgevel en westgevel worden uitgevoerd als dove gevel (geen te openen delen).

In het hogere waarden besluit is het volgende opgenomen:

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen moet worden aangetoond dat de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de cumulatieve waarde (zonder aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder) en 33 dB. Het gevelweringsonderzoek dient aanvullend bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen te worden toegevoegd;
- Bij de woning moet ten minste één geluidluwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 48 dB (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder) aanwezig zijn. Dit dient aangetoond te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen;
- Er moet minimaal één geluidgevoelige ruimte worden gesitueerd aan de geluidluwe gevel.

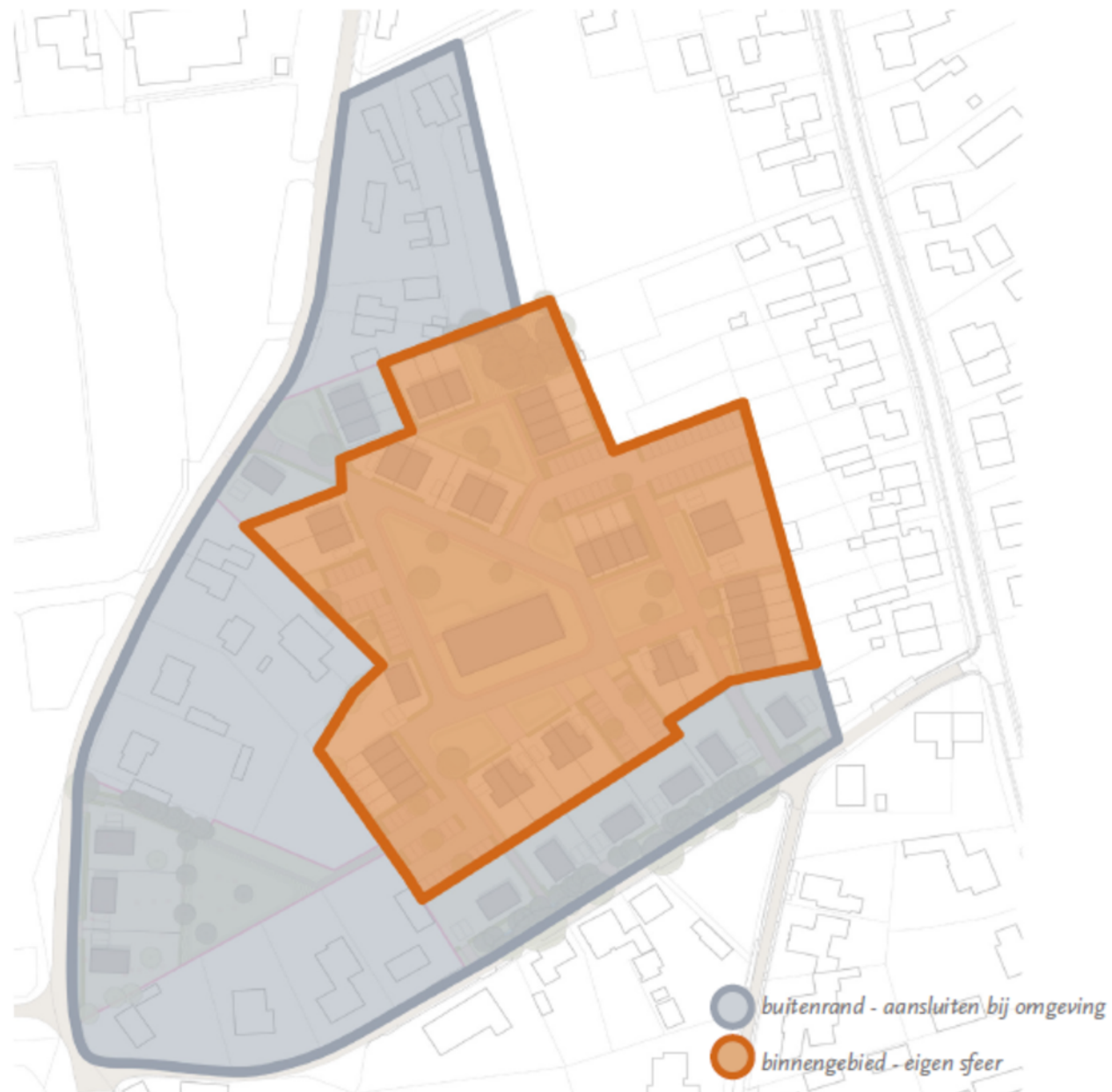


# LOCATIE





# WOONSFEREN PLANGEBIED



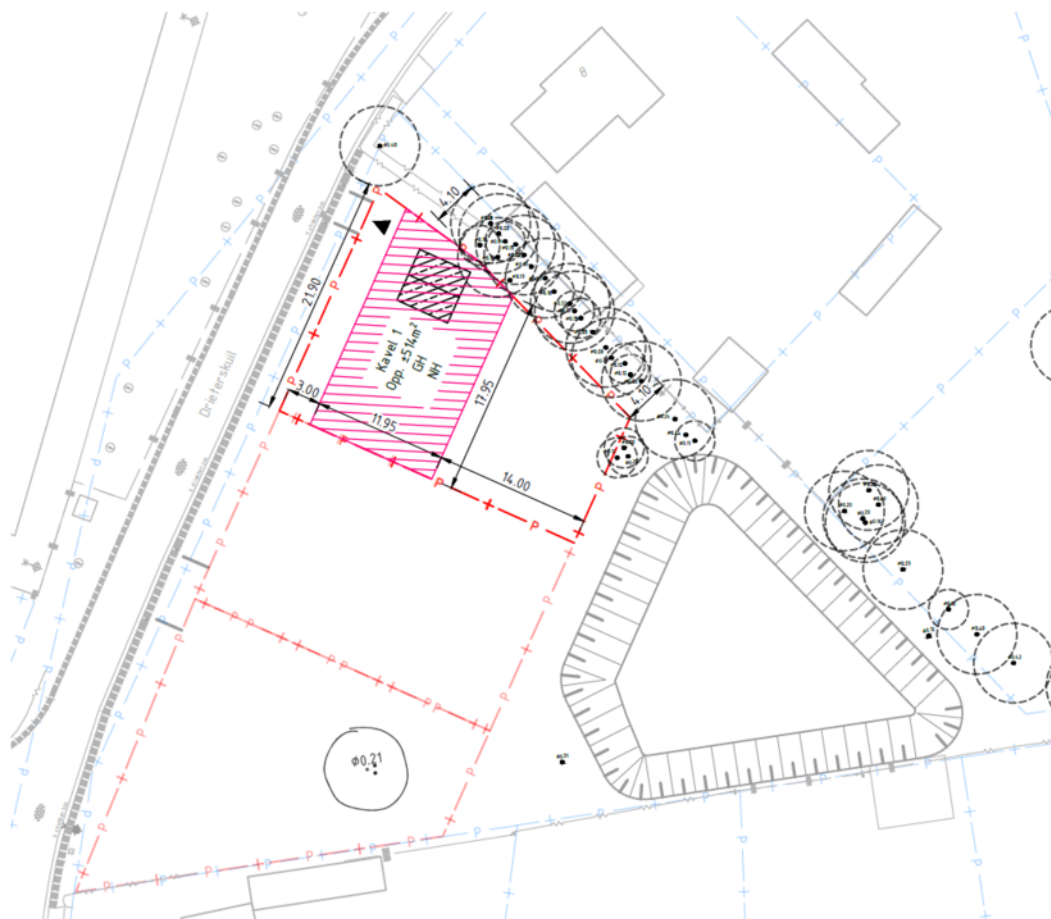
### **Bouwvoorschriften woningen binnengebied (bouwnummer 20, 42 en 43)**

- In het binnengebied van het plangebied is de bebouwing maximaal 2 bouwlaag met kap. De bebouwing in het binnengebied krijgt onderling samenhangende architectuur. De uitstraling van de bebouwing krijgt een eigen identiteit, maar sluit qua sfeer en kleurgebruik aan bij het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving. Het binnengebied heeft een rustig, verfijnd dorpse architectuur in aardetinten. Het aanzicht van de bebouwing heeft een rustig beeld. Details en/of moderne toevoegingen aan de woning moeten subtiel zijn. Kozijnen zijn in beginsel in een lichte kleur.
- Het hoofdmateriaal van de gevel bestaat uit bakstenen. De baksteen voor de gevels is traditioneel roodbruin. Een incidenteel gekeimde en of witte woning is niet mogelijk vanwege de stedenbouwkundige structuur. Er is meer samenhang gewenst in de woningen omdat de stedenbouwkundige structuur al wat losser is.
- Het dak bestaat uit antraciet donkere dakpannen, gesmoord.
- In het binnengebied worden de woningen voorzien van een gevelplint ofwel trasraam. Dit is een bakstenen plint. Zo ontstaat er ook op detail samenhang in de architectuur van de woningen in het binnengebied.
- Verfraaien van de gevel is wenselijk: In het binnengebied moeten details en/of moderne toevoegingen subtiel zijn. Het moet aansluiten bij de rustige, verfijnd dorpse uitstraling. Details sluiten aan bij het concept van de woning.




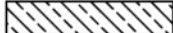


### **Bouwvoorschriften woningen buitenrand (bouwnummer 1, 2, 3, 4 en 23)**

- Aan de buitenrand van het plangebied is de bebouwing maximaal 1,5 bouwlaag met kap.
- Aan de Koningshof kunnen ook woningen gebouwd worden met een asymmetrische kap. Hierdoor wordt het beeld wat afwisselender: aan een zijde maximaal 4,5 meter, aan de andere kant maximaal 6 m. Als de woning een kap evenwijdig aan de Koningshof heeft dan is deze zijde de lage zijde van max. 4,5m.
- In de buitenrand heeft de lintbebouwing langs het Koningshof en Drieterskuil een afwisselende langskap of dwarskap. Een samengestelde kap is in de buitenrand niet mogelijk.
- De gevels van de bebouwing aan de rand van het plangebied grenzend aan de Drieterskuil en het Koningshof bestaan uit baksteen. Hierbij zijn accenten in de gevel denkbaar in hout, glas of baksteen. Verbijzonderingen zijn mogelijk als het ondersteunend is aan het concept van de woning.
- De kleuren in de gevel zijn natuurlijke aarde tinten in traditioneel rood bruin. Kozijnen zijn in beginsel in een lichte kleur.
- Voor het materiaal van het dak zijn verschillende opties mogelijk. Zo kan gekozen worden uit gesmoorde dakpannen, een roevendak, leien of riet. De kleur van het dak kan variëren tussen zwart, rood of bruin.
- Het palet straalt roodbruine kleuren uit die in samenhang met de dakbedekking een geheel vormen, het straalt het dorpse karakter uit.
- Voor de woningen aan de buitenrand is een gevelplint niet verplicht. De gevelplint kan van natuursteen, baksteen of juist gecementeerd zijn.
- Verfraaien van de gevel is wenselijk: In de buitenrand dienen de woningen aan te sluiten bij de sfeer van de bestaande lintbebouwing. De woningen hebben een traditioneel dorps karakter. Details en/of toevoegingen zijn subtiel en versterken het traditionele karakter. (Houten) verbijzonderingen zijn mogelijk als het ondersteunend is aan het concept van de woning.

# KAVEL 1



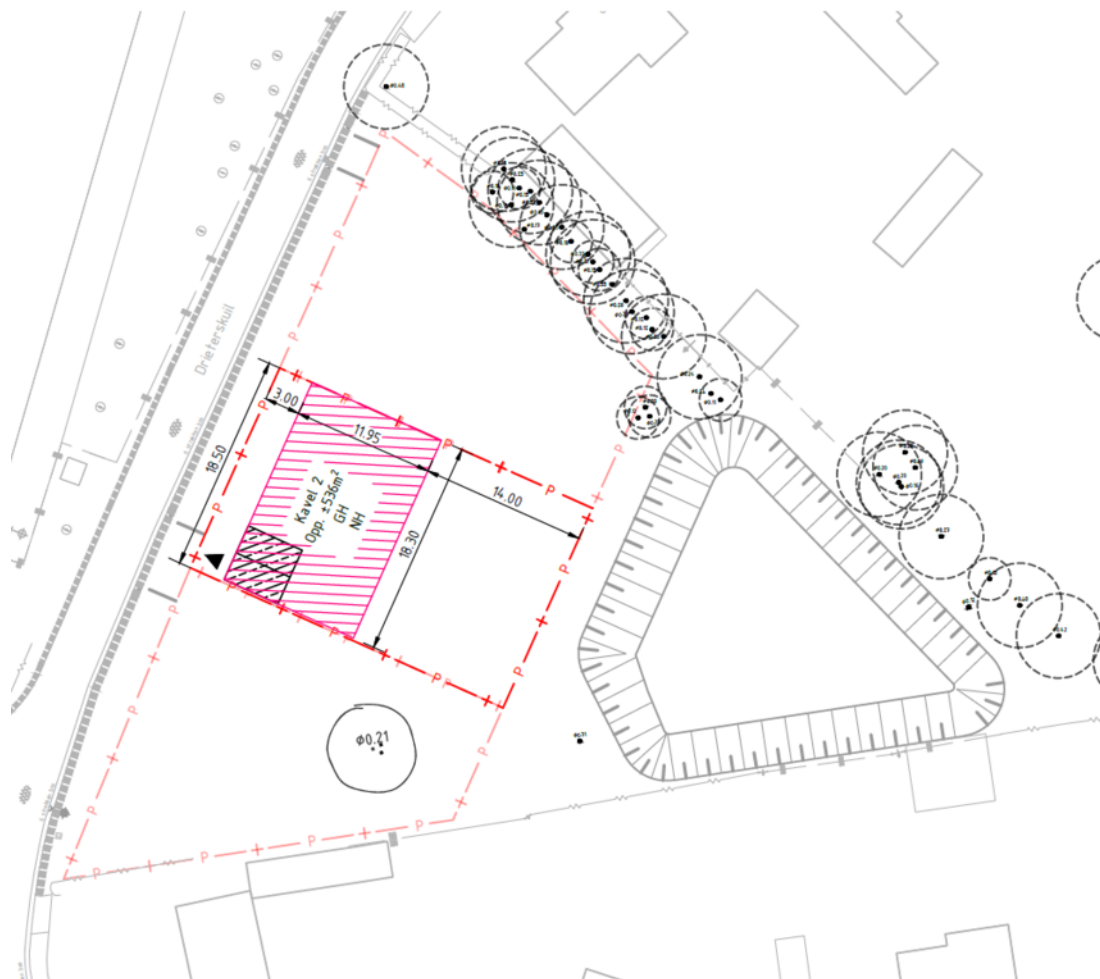
## Legenda kavel 1

-  Bestaande perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
-  Bouwvlak
-  2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein  
locatie indicatief
-  Toekomstige nieuwe situatie
- NH De maximale nokhoogte is 10,0 meter
- GH De maximale goothoogte is 4,5 meter
-  Situering in-/uitrit vast







Uitgangspunten kavel 1:

Vrijstaande woning

# KAVEL 2



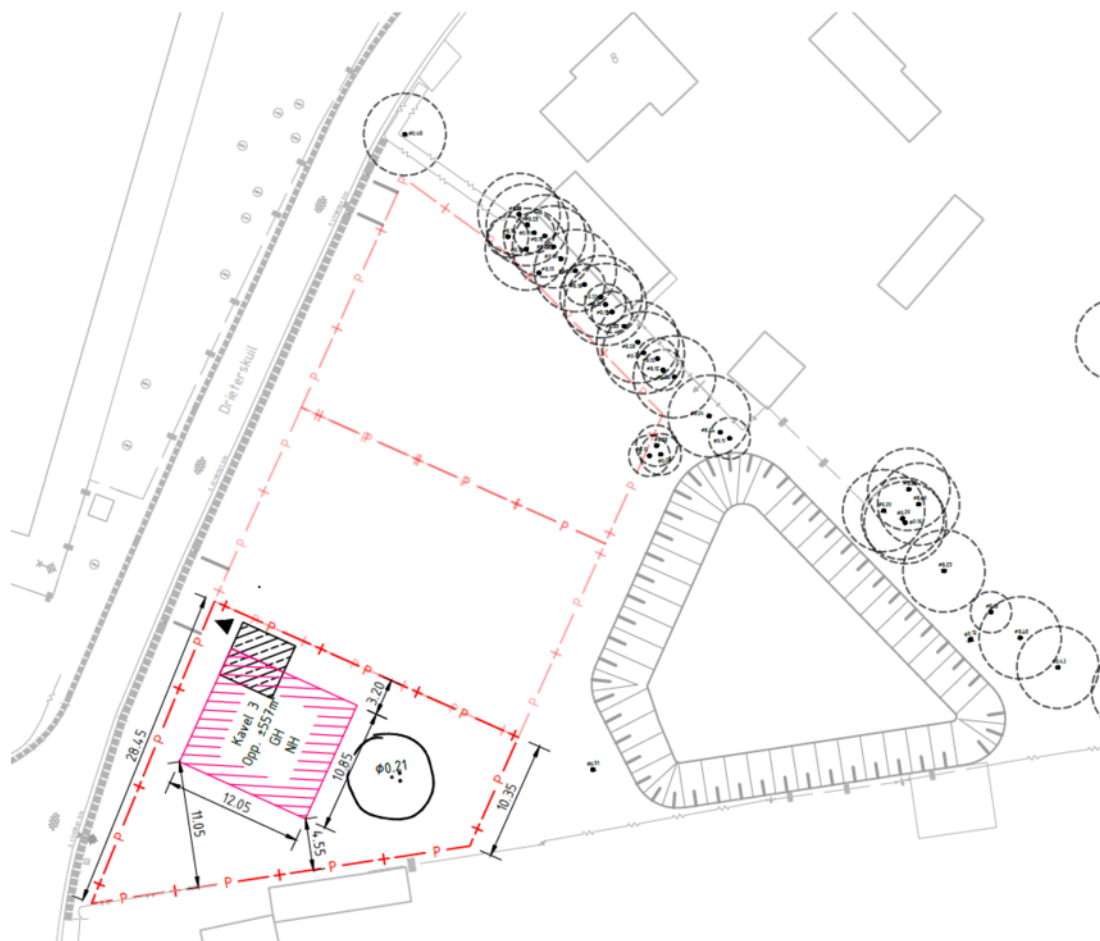
## Legenda kavel 2

-  Bestaande perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
-  Bouwvlak
-  2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terre locatie indicatief
-  Toekomstige nieuwe situatie
- NH De maximale nokhoogte is 10,0 meter
- GH De maximale goothoogte is 4,5 meter
-  Situering in-/uitrit vast








Uitgangspunten kavel 2:

Vrijstaande woning

# KAVEL 3

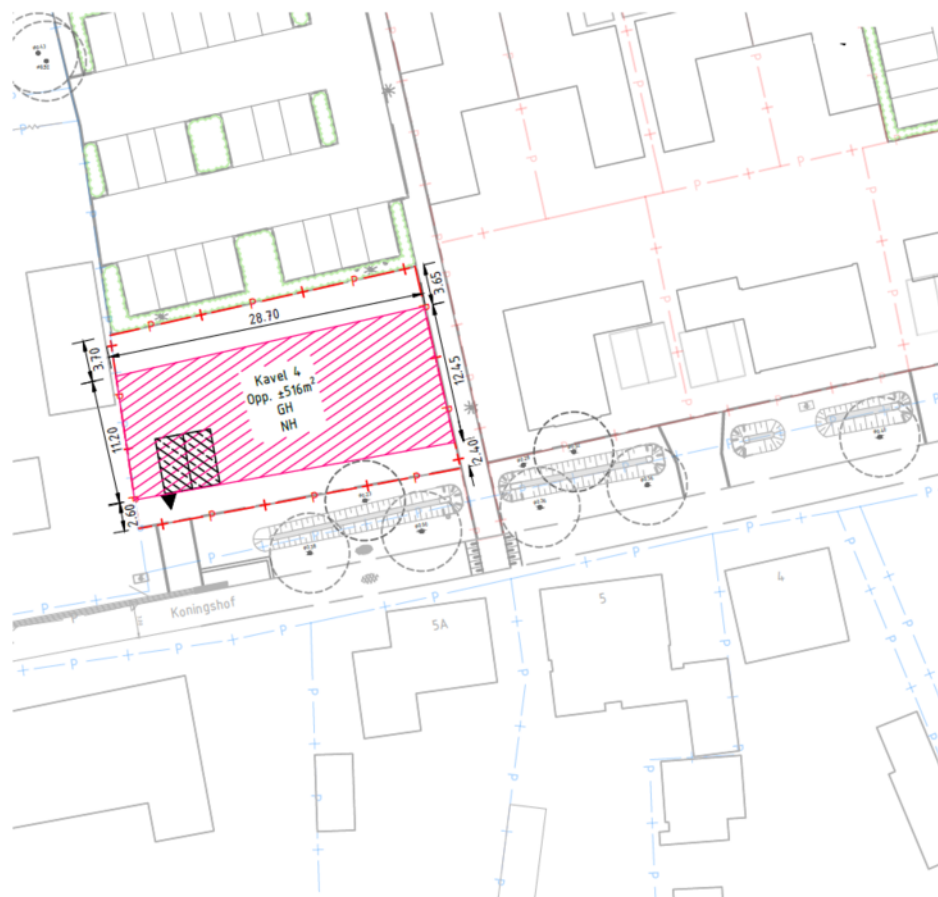


## Legenda kavel 3










-  Bestaande perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
-  Bouwvlak
-  2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein  
locatie indicatief
-  Toekomstige nieuwe situatie
- NH De maximale nokhoogte is 10,0 meter
- GH De maximale goothoogte is 4,5 meter
-  Situering in-/uitrit vast
-  Boom

Uitgangspunten kavel 3:  
Dove gevel van toepassing  
Vrijstaande woning

# KAVEL 4



## Legenda kavel 4

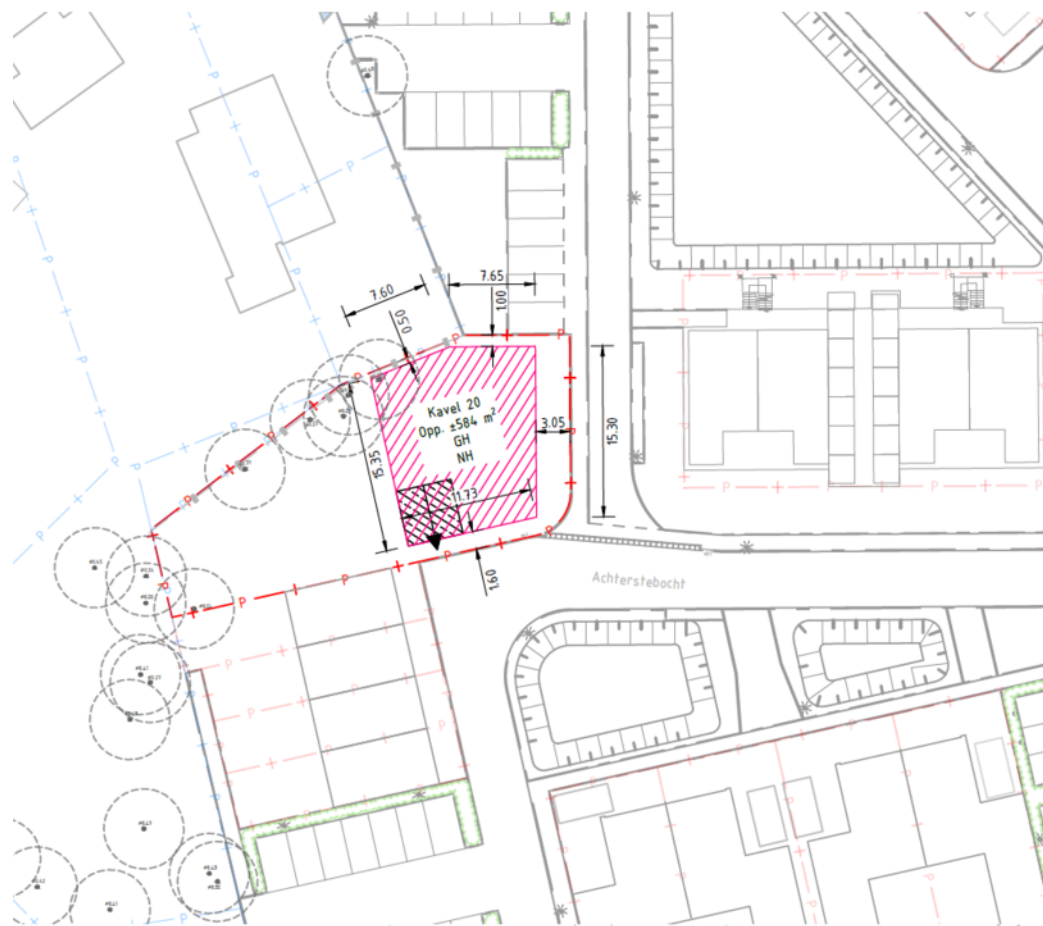
-  Bestaande perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
-  Bouwvlak
-  2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein locatie indicatief
-  Toekomstige nieuwe situatie
-  De maximale nokhoogte is 10,0 meter
-  De maximale goothoogte is 4,5 meter en één zijde 6 meter
-  Situering in-/uitrit vast
-  Boom incl. diameter en kroon

## Uitgangspunten kavel 4:

Vrijstaande woning

Specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte (art. 6.2.2 i bestemmingsplan)

# KAVEL 20

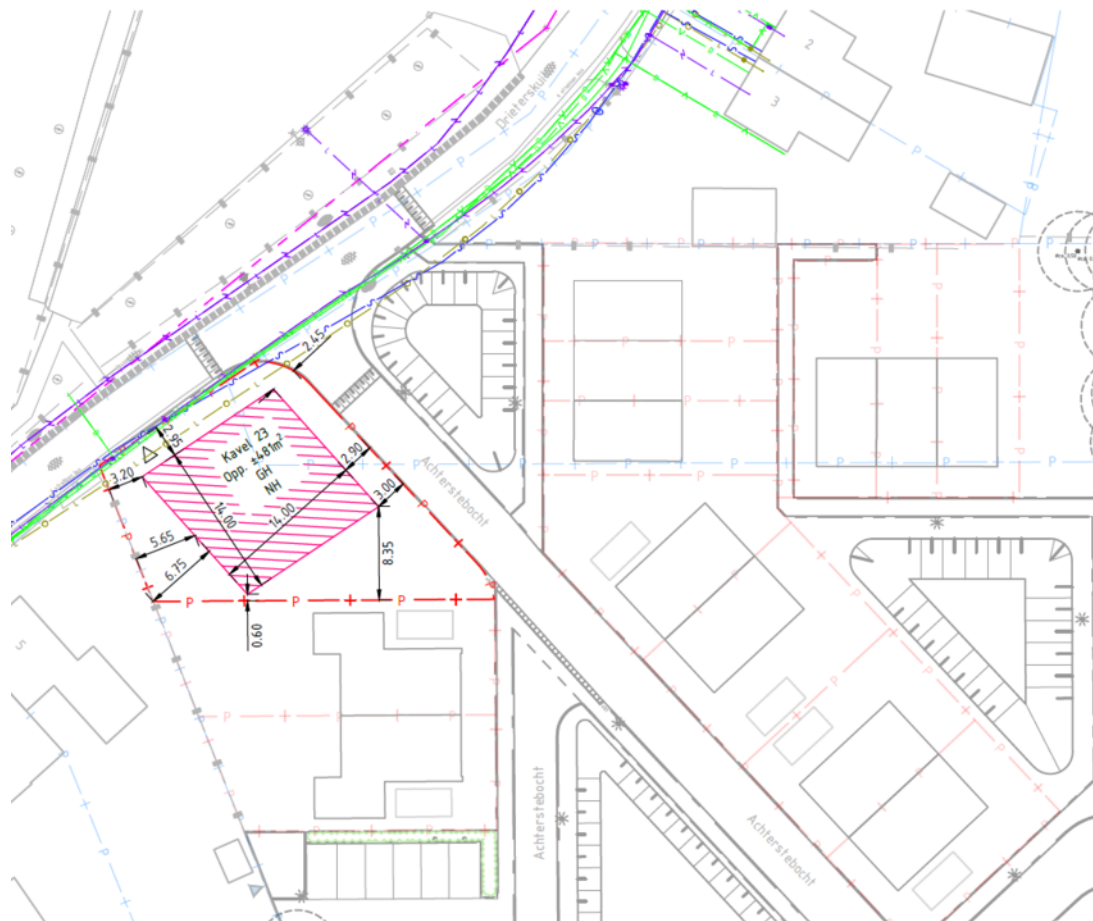


## Legenda kavel 20










- + — P — Bestaande perceelsgrens
- + — P — Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
- Bouwvlak
- 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein locatie indicatief
- Toekomstige nieuwe situatie
- NH De maximale nokhoogte is 11,0 meter
- GH De maximale goothoogte is 6,0 meter
- Situering in-/uitrit vast

Uitgangspunten kavel 20:  
Vrijstaande woning

# KAVEL 23



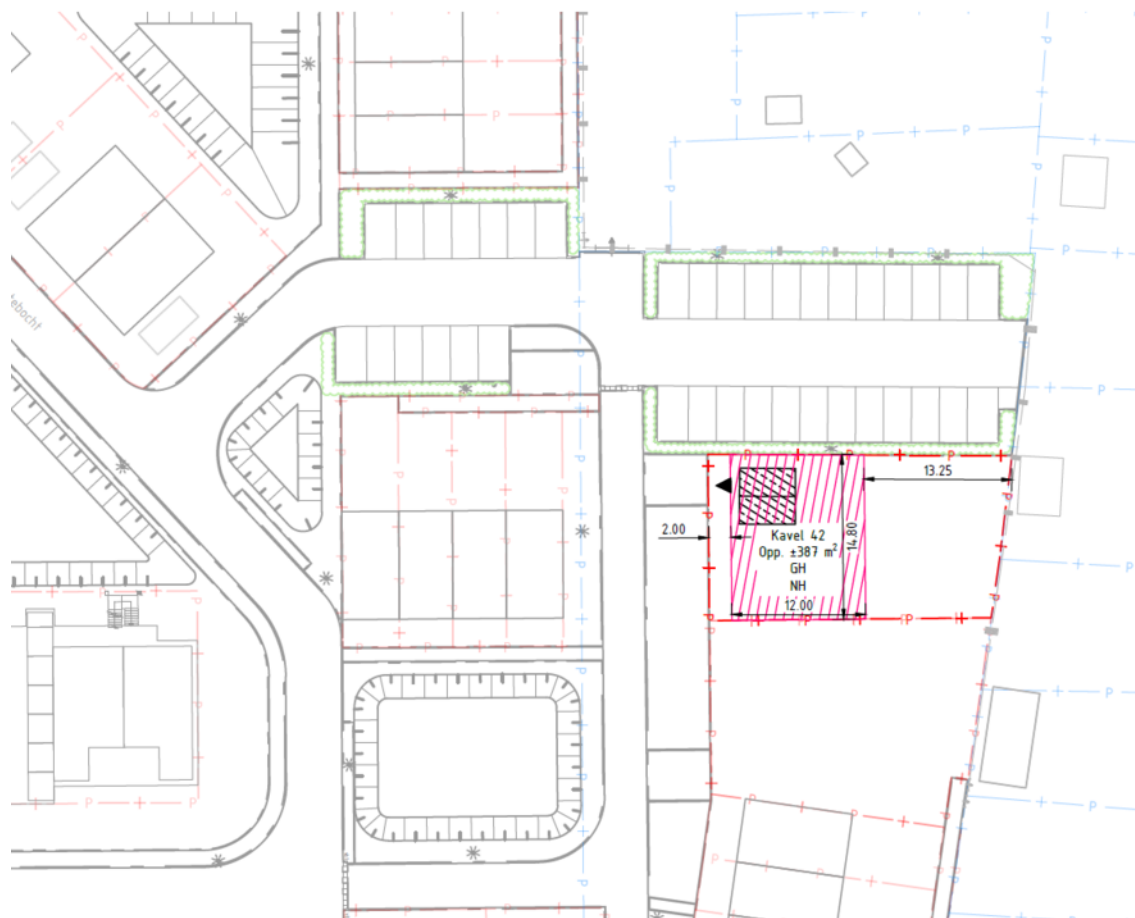
## Legenda kavel 23

-  Bestaande perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
-  Bouwvlak
-  Toekomstige nieuwe situatie
-  Lage druk gasleiding
-  Waterleiding
-  De maximale nokhoogte is 10,0 meter
-  De maximale goothoogte is 4,5 meter
-  Zijde waar kavel ontsloten dient te worden.  
Situering in-/uitrit vrij te bepalen









Uitgangspunten kavel 23:  
Vrijstaande woning



# KAVEL 42 / TWEEKAPPER



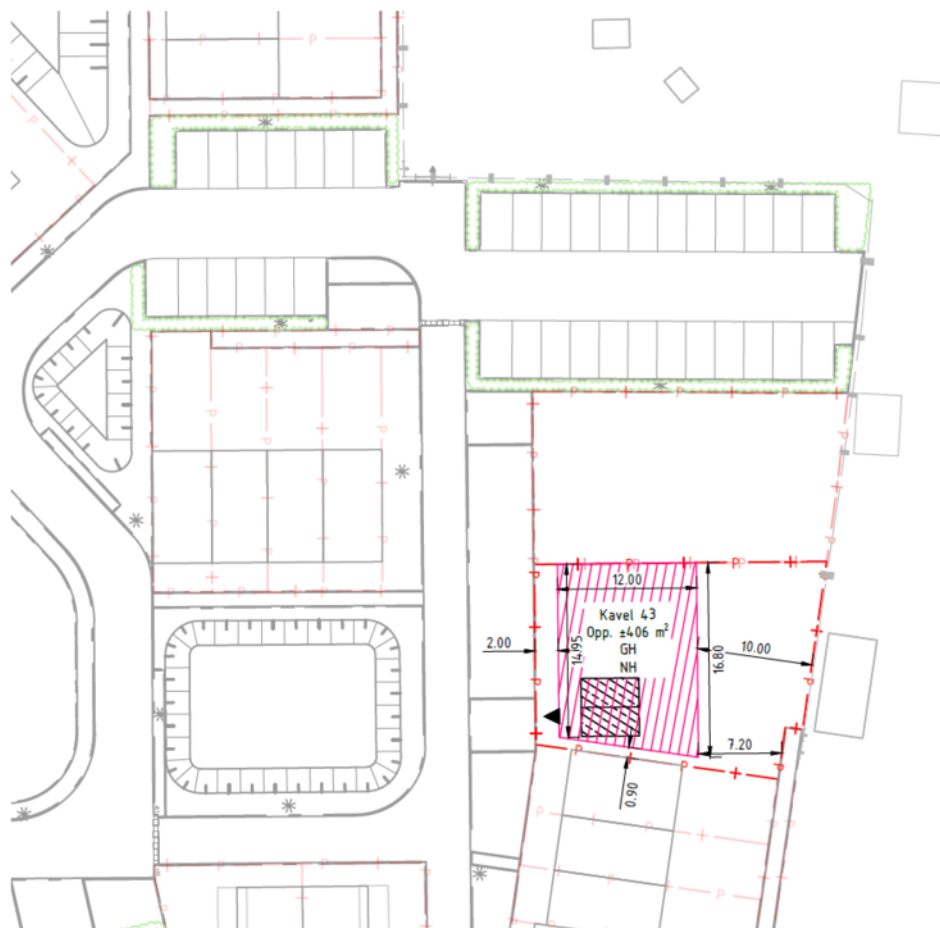
## Legenda kavel 42

-  Bestaande perceelsgrens
-  Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
-  Bouwvlak
-  2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein  
locatie indicatief
-  Toekomstige nieuwe situatie
-  De maximale nokhoogte is 11,0 meter
-  De maximale goothoogte is 6,0 meter
-  Situering in-/uitrit vast

Uitgangspunten kavel 42:  
Tweekapper

U schrijft hiervoor in samen met zelfgekozen burens die kavel 43 willen kopen.

# KAVEL 43 / TWEEKAPPER



## Legenda kavel 43

- +— P — Bestaande perceelsgrens
- +— P — Nieuwe perceelsgrens van nieuwbouw woningen
- Bouwvlak
- 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein locatie indicatief
- Toekomstige nieuwe situatie
- NH De maximale nokhoogte is 11,0 meter
- GH De maximale goothoogte is 6,0 meter
- ▼ Situering in-/uitrit vast

Uitgangspunten kavel 43:  
Tweekapper

U schrijft hiervoor in samen met zelfgekozen burens die kavel 42 willen kopen.

**Vrij op naam**

**Bedenktijd**

**Waarborgsom bankgarantie**

**Notaris**

**Algemeen**

**Disclaimer**

**Contactpersonen**

De bouwkavels worden vrij op naam verkocht.

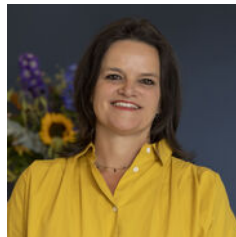
Het Verkochte betreft geen woning. Het bepaalde in titel 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omtrent bedenktijd is derhalve niet van toepassing.

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen 4 weken na overeenstemming, een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Wedemeijer Marks Notarissen.

Aan tekst en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, alle informatie is slechts een uitnodiging voor meerdere informatie. Gegevens worden aan meerdere personen verstrekt. Tekeningen zijn indicatief, slechts bedoeld om u inzicht te geven. Door de brochure opmaak kunnen de tekeningen verschalen.

Aan de informatie en mededelingen in deze brochure van Lelieveld Makelaardij en haar samenwerkingsverbanden en gelieerde ondernemingen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Hetzelfde geldt voor informatie of websites van derden en/of andere informatie waarnaar verwezen wordt, en ook voor de inhoud van flyers, nieuwsbrieven en andere commerciële uitingen.



Ilse Coehorst



Moniek van Beers

Te bereiken via telefoonnummer: 0499 - 57 74 00



Wenst u uw woning ook op een originele wijze effectief te verkopen?

Neem dan contact met ons op:

E [info@lelieveldmakelaardij.nl](mailto:info@lelieveldmakelaardij.nl) • I [www.lelieveldmakelaardij.nl](http://www.lelieveldmakelaardij.nl)



Helvoirtseweg 183C  
5263 EC Vught  
T 073 - 656 05 91



Stationsplein 1  
5061 HG Oisterwijk  
T 013 - 521 02 22



Rijkesluisstraat 19A  
5688 EC Oirschot  
T 0499 - 577 400

