



---

TE KOOP

Bouwkavel(s) voor de bouw van een riante 2-onder-1 kapwoning in Baarle-Nassau



## Unieke kans om uw eigen woning te realiseren!

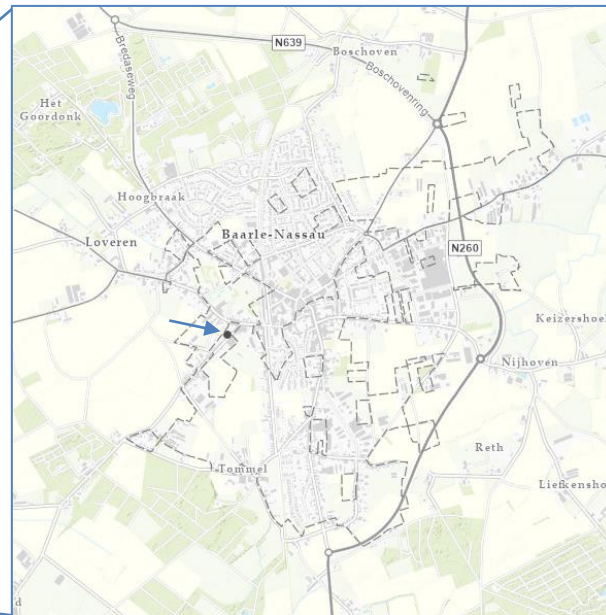
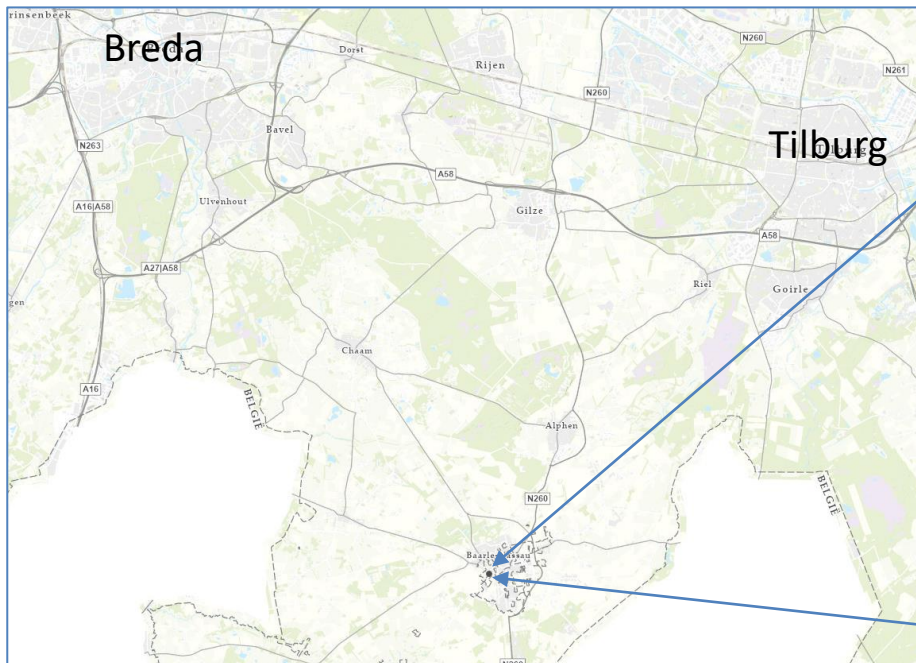
2 bouw kavels voor de bouw van een riante 2-onder-1 kapwoning op een prachtige locatie in Baarle-Nassau

Kavel 1:  
Objectgrootte totaal ca. 405 m<sup>2</sup>  
Vraagprijs € 175.000 (v.o.n.)\*

Kavel 2:  
Objectgrootte totaal ca. 320 m<sup>2</sup>  
Vraagprijs € 140.000 (v.o.n.)\*

\*) Onder 'vrij op naam' vallen: de omzetbelasting (21%) en de notaris- en kadasterkosten. De aanleg van nutsvoorzieningen is niet in de verkoopprijs opgenomen.

Koper dient tevens voor de naburige percelen aan Past de Katerstraat 15 en 17 een nieuwe schutting aan te leggen. De nog aanwezige haag en schuur dienen door koper zelf te worden verwijderd indien gewenst.



## Ligging

De bouw kavels zijn gelegen aan de Molenbaan nabij nummer 2 te Baarle-Nassau. De kavels zijn bestemd voor de bouw van een riante 2-onder-1 kapwoning in Baarle-Nassau.

## Omgeving

Baarle-Nassau heeft ongeveer 6.500 inwoners en is wellicht het meest bijzondere dorp van Nederland. Naast de verschillende Belgische enclaves beschikt Baarle-Nassau ook over alle gewenst voorzieningen. Baarle-Nassau ligt in de bosrijke driehoek Breda, Tilburg en Turnhout (BE) welke allen goed bereikbaar zijn.



**Kavel 1 en kavel 2** betreft de percelen kadastraal bekend als: Baarle-Nassau, sectie C, nummer 2048 en nummer 4569

---

**Opmerkingen:**

*De kadastrale inmeting dient nog plaats te vinden.*



**VERSCHEL & van DUN**  
meesters in vastgoed en grondzaken



*Situering kavel in de omgeving*



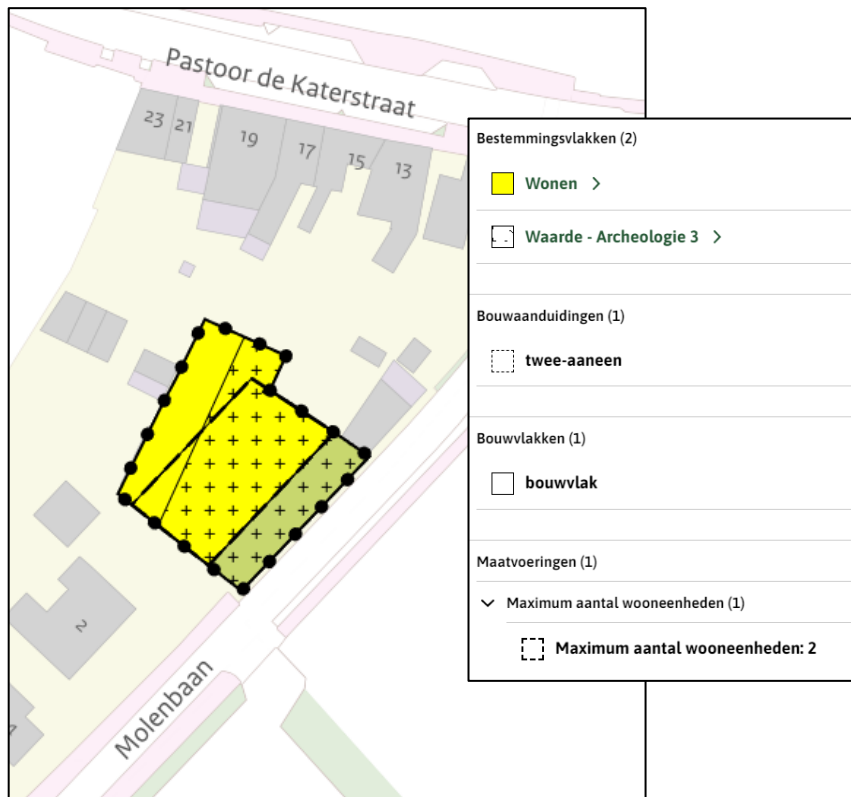
*Straatbeeld*

*Kruising Molenbaan – Pastoor de Katerstraat*



*Straatbeeld*

*Molenbaan*



### ***Wat mag u bouwen op uw bouwkevel***

Het planologisch regime vindt u terug in het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) 'Molenbaan naast nr. 2 Baarle-Nassau' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 08-02-2023 en recentelijk onherroepelijk geworden.

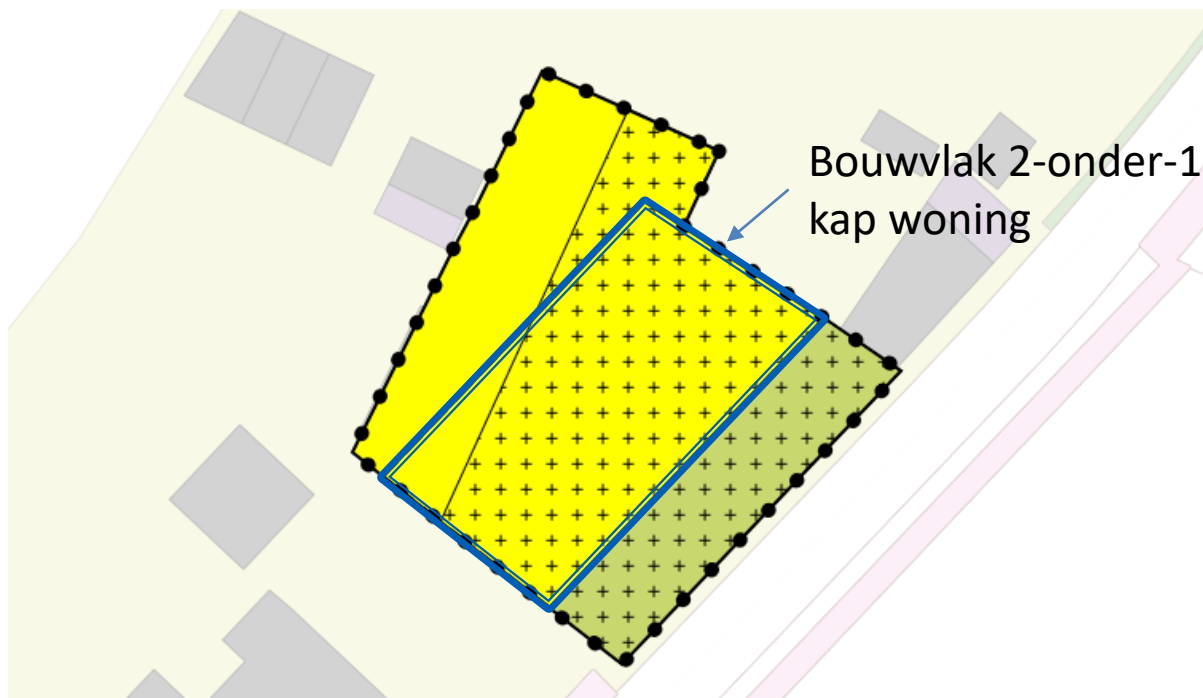
Beide kavels zijn bestemd voor de bouw van een riante twee-onder-een kap woning. Deze dient gesitueerd te worden binnen het bouwvlak, waarbij het gehele bouwvlak mag worden benut voor de bouw van het hoofdgebouw. Hierbij geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

Hierbij bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 5,5 meter.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup> per woning.

De gedetailleerde bouwregels zijn hierna weergegeven.



### ***Omschrijving***

*Op bovenstaande afbeelding is het bouwvlak voor de te bouwen 2-onder-1 kapwoning blauw gemarkeerd.*

### ***Landschappelijke inpassing***

*Aan de voorzijde dient een beukenhaag van 1 meter hoog landschappelijk ingepast te worden.*

***Voor gedetailleerde bouwregels zie de volgende pagina of kijk voor het volledige omgevingsplan op:***

***[www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)***





## Nadere toelichting bouwregels

**De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:** wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **Hoofdgebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de woningen aaneen gebouwd te worden;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan één zijde;
- f. de minimale afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt 5 meter;
- g. de maximale goothoogte bedraagt 6 meter;
- h. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- i. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met zowel een kap als een platte afdekking, met dien verstande dat de afdekking van het hoofdgebouw gelegen moet zijn binnen de denkbeeldige lijn van de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte.

### **Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schade dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>, mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
- g. de minimale afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde onder lid g is het toegestaan bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de voorgevel dan wel binnen een afstand van 3 meter tot de voorgevel van het hoofdgebouw te bouwen, mits:
  1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
  2. de afstand tot een bouw perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
  3. de breedte maximaal 50% van de gevel bedraagt;
  4. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.



## Nadere toelichting bouwregels

### **Overkappingen**

Overkappingen zijn toegestaan binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken. Daar bovenop geldt dat overkappingen ook zijn toegestaan als deze niet (meer) vallen binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken, waarbij dan de volgende regels gelden:

1. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
2. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 meter;
3. er mag slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd worden;
4. de oppervlakte van overkappingen overeenkomstig punt 1. telt niet mee bij de bepaling van de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken a 60 m<sup>2</sup>.

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- 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.



## Omschrijving

Op bovenstaande afbeelding is de verplichte landschappelijke inpassing weergegeven.

## Landschappelijke inpassing

Aan de voorzijde dient een beukenhaag van 1 meter hoog landschappelijk ingepast te worden.

Het gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, maximaal na 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.



**VERSCHEL & van DUN**  
meesters in vastgoed en grondzaken



De kavels zijn gelegen aan de rand van Baarle-Nassau. Bovenstaand is een sfeerimpressie weergegeven van recent gebouwde 2-onder-1 kapwoningen.

Aan bovenstaande sfeerbeelden kunnen geen rechten worden ontleend. De eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van de te bouwen woning dient bij de gemeente Baarle-Nassau te worden opgevraagd.

Hebt u vragen?

Stel ze gerust !

### ***Over Verschel & Van Dun***

De makelaars, rentmeesters en taxateurs van Verschel & Van Dun zijn de vastgoedspecialisten in het landelijk gebied, het overgangsgebied naar de stad en de stadsrand. Bij alle vraagstukken over onroerend goed is de hulp van een gespecialiseerde vastgoeddeskundige onontbeerlijk. Onze mensen zijn gebiedsregisseurs met visie. Hun werkzaamheden zijn gericht op de lange termijn en op continuïteit.

Onze werkzaamheden zijn onder te verdelen in de drie categorieën ontwikkeling, beheer en advies. U kunt bij ons terecht voor onder andere:

- Makelaardij
- Aan- en verkoop van onroerende zaken
- Taxatie en grondzaken
- Planologische (her)ontwikkeling
- Planschade en nadeelcompensatie
- Onteigening en gedoogplicht
- Beheer en pachtzaken

### ***Disclaimer***

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De foto's en tekeningen in de brochure dienen ter indicatie, o.a. door wijzigingen in de bouw en/of verbouwingen kunnen indeling en maatvoering afwijken.

## MEESTERS IN ONTWIKKELING, BEHEER EN ADVIES

---

Deskundige ondersteuning bij  
projecten en vraagstukken in het  
landelijk en (rand)stedelijk gebied

**Vestiging Gilze**  
Raadhuisstraat 32  
5126 CJ Gilze  
T. 013 519 9458

**Vestiging Someren**  
Postel 8  
5711 ET Someren  
T. 013 3031 876

[info@verschelvandun.nl](mailto:info@verschelvandun.nl)  
[www.verschelvandun.nl](http://www.verschelvandun.nl)