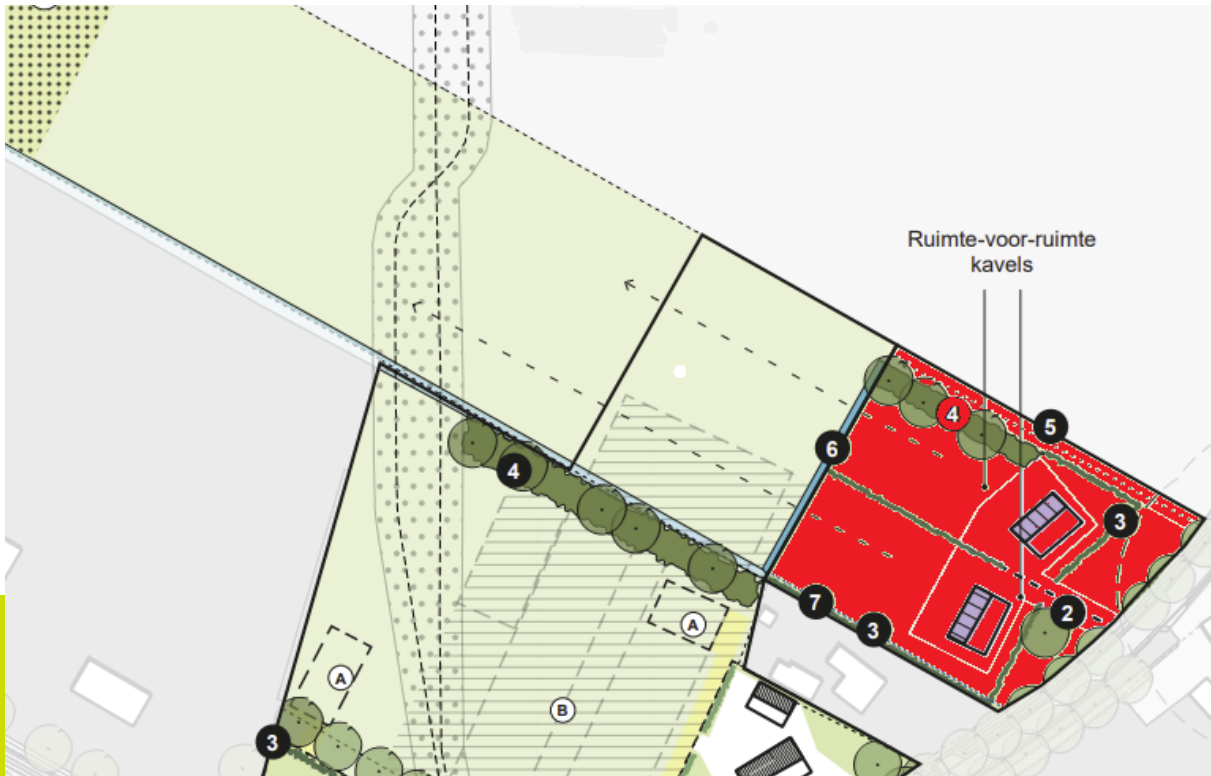




TE KOOP BIJ INSCHRIJVING!

BOXTEL, Koevoortseweg

Twee unieke ruime bouwkvavels voor het bouwen van een vrijstaand woonhuis met bijgebouw – middels de Ruimte voor Ruimte – ter grootte van maar liefst circa 1.800 m² en circa 2.400 m² met optie extra weiland aan huis!

Inschrijven is mogelijk tot en met woensdag 8 april 2026 tot 12.00 uur

Algemeen

Gelegen in het landelijke buitengebied van "Lennisheuvel", de gemeente Boxtel, aan de Koevoortseweg (naast huisnummer 4): twee bouw kavels voor het bouwen van een vrijstaand woonhuis met bijgebouw – middels de Ruimte voor Ruimte, ter grootte van maar liefst circa 1.800 m2 en circa 2.400 m2 met optie extra weiland aan huis.

De bouw kavels hebben de navolgende oppervlakte:

Bouwkavel 1 : circa 1.800 m2 (circa 27 meter breed en circa 67 meter diep);

Bouwkavel 2 : circa 2.400 m2 (circa 32 meter breed en circa 75 meter diep);

+ evt. extra achtergelegen perceel landbouwgrond welke kan worden ingezaaid als weiland (oppervlakte nader te bepalen in overleg met de makelaar).

De bouw kavels zijn gelegen op een fraaie locatie, in het landelijk agrarisch buitengebied van Lennisheuvel, de gemeente Boxtel, aan een doorgaande openbare verharde weg.

Het gaat om twee grote unieke bouw kavels waarop u uw droomwoning met bijgebouw kunt realiseren, die met in achtneming van enkele voorschriften opgenomen in het bestemmingsplan / omgevingsplan, geheel voldoet aan uw wensen en eisen.

De bouw kavels bieden de mogelijkheid om vrij van een aannemer of projectontwikkelaar de bouwvergunning aan te vragen om zelf een prachtige vrijstaande woning met bijgebouw te bouwen met alles naar eigen keuze.

De nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woning moet landschappelijk passen in stedenbouwkundig opzicht.

Dit is voor u een **UNIEKE KANS** om te bouwen c.q. te wonen in een groene omgeving, met landerijen, natuurgebied de Kampina en het centrum van Boxtel op korte afstand.

De kavels liggen op korte afstand van het station Boxtel, scholen, ziekenhuis, aansluiting op Rijksweg A2 (Den Bosch – Eindhoven).



De gemeente Boxtel heeft te kennen gegeven dat op de locatie Koevoortseweg (6) te Boxtel alleen woningbouw wordt toegestaan als deze plaatsvindt ter uitvoering van de zogeheten "Ruimte-voor-Ruimteregeling" als omschreven in de "Interim omgevingsverordening Noord-Brabant" vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

Ruimte-voor-Ruimte heeft verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van twee woningbouwkavels op de locatie Koevoortseweg te Boxtel (kadastraal bekend als gemeente BOXTEL, sectie L, nummer 911: **twee (2) bouwtitels**).

De Ruimte voor Ruimteregeling is een beleidsregel van de Provincie Noord-Brabant.

Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen.

Het doel van de Ruimte voor Ruimteregeling is kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met name de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Wonen" is al gerealiseerd.

De bouwkavels hebben de ideale grootte voor de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw.

De bouwtitels mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bouwkavels waarover de verkoper, de gemeente en Ruimte-voor-Ruimte, overeenstemming hebben bereikt.

Daarbij wordt de bestaande intensieve veehouderij (iv) op de locatie Koevoortseweg 6 te Boxtel gesaneerd en de bijbehorende stallen gesloopt. Dit is inmiddels uitgevoerd. Hierbij is voorzien in de mogelijkheid om per her te bestemmen bedrijfswoning (van bedrijfswoning naar burgerwoning) een nieuw bijgebouw van 200 m² te realiseren.

Om de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk te kunnen maken is het van belang om niet alleen een landschappelijk en feitelijk goed bouw- en inrichtingsplan op de locatie te realiseren, maar ook de beleidsdoelstellingen zoals die gelden voor de toevoeging van woningen in landelijk gebied, te volgen. Dit betekent onder andere dat de Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogen worden ontwikkeld als deze gelegen zijn in, er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van, een bebouwingsconcentratie (Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 2020).







Luchtfoto van het perceel met aanduiding toekomstige bouwkvavels.

Informatie gemeente Boxtel

Provincie: Noord-Brabant, in de Meierij van 's-Hertogenbosch.

Ligging: Op 9 m boven NAP, tussen Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch, aan de rivier Dommel.

Aantal inwoners: ca. 34 318 (per 30 september 2025) én ca. 34 241 (per 1 januari 2025).

Inwonersgroei: gestage groei van 32 000 (1995) naar 34 000+ (2025), +6,9 % over 30 jaar.

Huishoudens: ca. 15 464 huishoudens, gemiddeld 2,2 personen per huishouden.

Woningvoorraad: ongeveer 14 700 woningen; 62 % koop, 38 % huur.

Hoofdwegen: gelegen aan de A2 (via 's-Hertogenbosch naar Eindhoven) sinds 1996.

Spoorverbinding: station Boxtel, geopend in 1865; Liempde had in verleden een station aan lijn Boxtel–Wesel.

Mooie natuurgebieden met wandelroutes: Kampina, De Mortelen, De Scheeken, Dommeldal, Sparrenrijk & De Geelders, Landgoed Velder & Eikenhorst en Recreatieplas De Langspier.



Kadastrale gegevens

Gemeente BOXTEL, sectie L, nummer 911, totaal ter grootte van 01.79.05 ha

Aantekening kadaster:

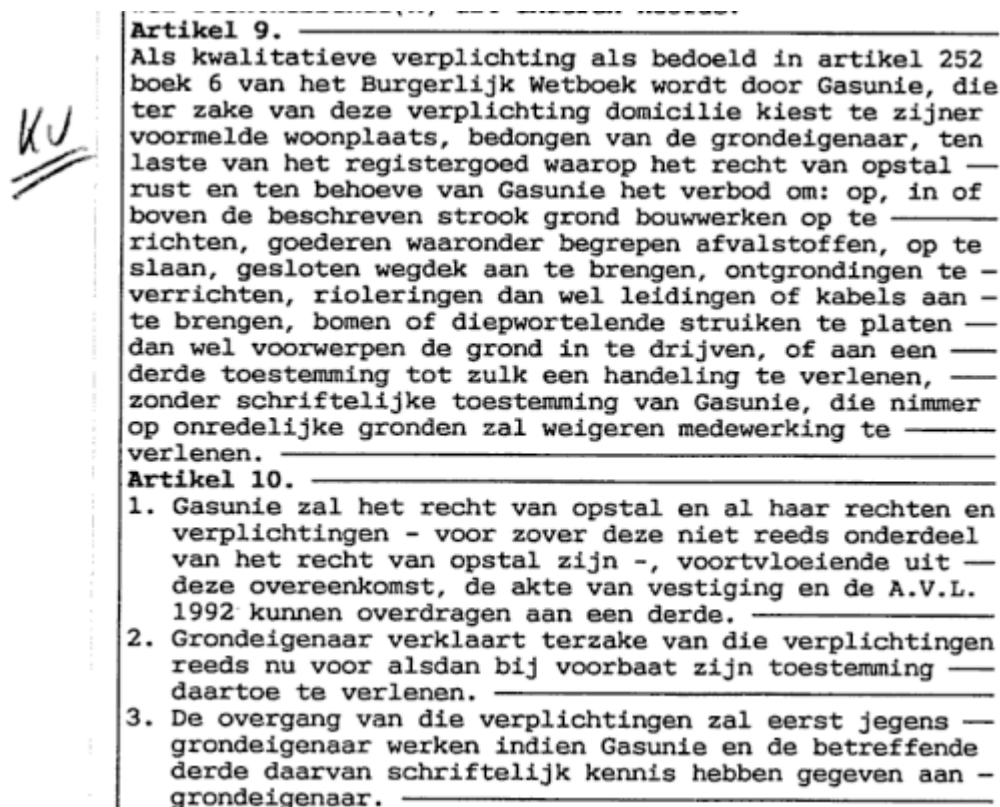
Het eigendom is driemaal belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en Gasunie Transport Services B.V.,
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. en
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V

Kwalitatieve verplichting:

Afkomstig uit stuk : Hyp 10585 / 31 Eindhoven

Ingeschreven op 03 november 1993



(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksel en kaart. De leidingen liggen feitelijk niet in de bouwkavels behalve twee kabels van Enexis in de berm van het perceel langs de sloot/openbare weg.

Nutsvoorzieningen

De Ruimte-voor-Ruimte woningen dienen aangesloten te worden op de reguliere nutsvoorzieningen.

De benodigde nutsvoorzieningen zoals riool, elektriciteit, glasvezel en water liggen in de openbare weg. De kavels worden dus geleverd met aansluitmogelijkheid op deze vier nutsvoorzieningen.

Koper zal zelf de aansluitkosten moeten betalen vanaf de aansluiting langs de openbare weg naar zijn nog te bouwen woonhuis. Het betreffen derhalve normale aansluitkosten bij een nieuw te bouwen woning. De kosten van de rioolaansluiting voor beide kavels samen bedragen circa € 20.000. Dit heeft ermee te maken dat er een extra pompput moet worden geplaatst. Deze kosten komen voor rekening van de kopers. Voor nadere informatie in zake deze post kunt u krijgen bij C.d.teuling@mijngemeentedichtbij.nl.

Verkoper zal er verder voor zorgen dat beide kavels bereikbaar zijn vanaf de openbare weg via de bestaande inritten welke dus ter plaatse al aanwezig zijn;

Verkoper zal voor zijn rekening de sloot dempen tussen kavel I (groot circa 1.800 m²) en het buurperceel Koevoortseweg 4;

Verkoper zal voor zijn rekening de sloot graven achter beide bouwkavels zodat kopers daar hun gebouwen op kunnen ontwateren.

De koper zal dus op zijn eigen kosten:

- Alle hoofdaansluitingen/leidingen vanaf de Koevoortseweg (leidingen van water, elektra, glasvezel, riolering, etc.) op de nutsvoorzieningen tot aan de woning aanleggen;
- De beplanting aanleggen, etc. een en ander conform de afspraken uit de anterieure overeenkomst welke verkoper heeft gesloten met de gemeente (zie verderop in deze brochure omschreven onder "Inpassingsplan"), een en ander voor zover betrekking op de gekochte kavel.

Bestemming

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan / omgevingsplan "Koevoortseweg Boxtel" van de gemeente Boxtel, geheel onherroepelijk in werking en vastgesteld op 12 september 2023.

Krachtens dit bestemmingsplan / omgevingsplan is het perceel bestemd als:

Bestemmingsvlakken:

Wonen.

Waarde – Attentiegebied EHS.

Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap.

Waarde – Archeologie – Categorie 3.

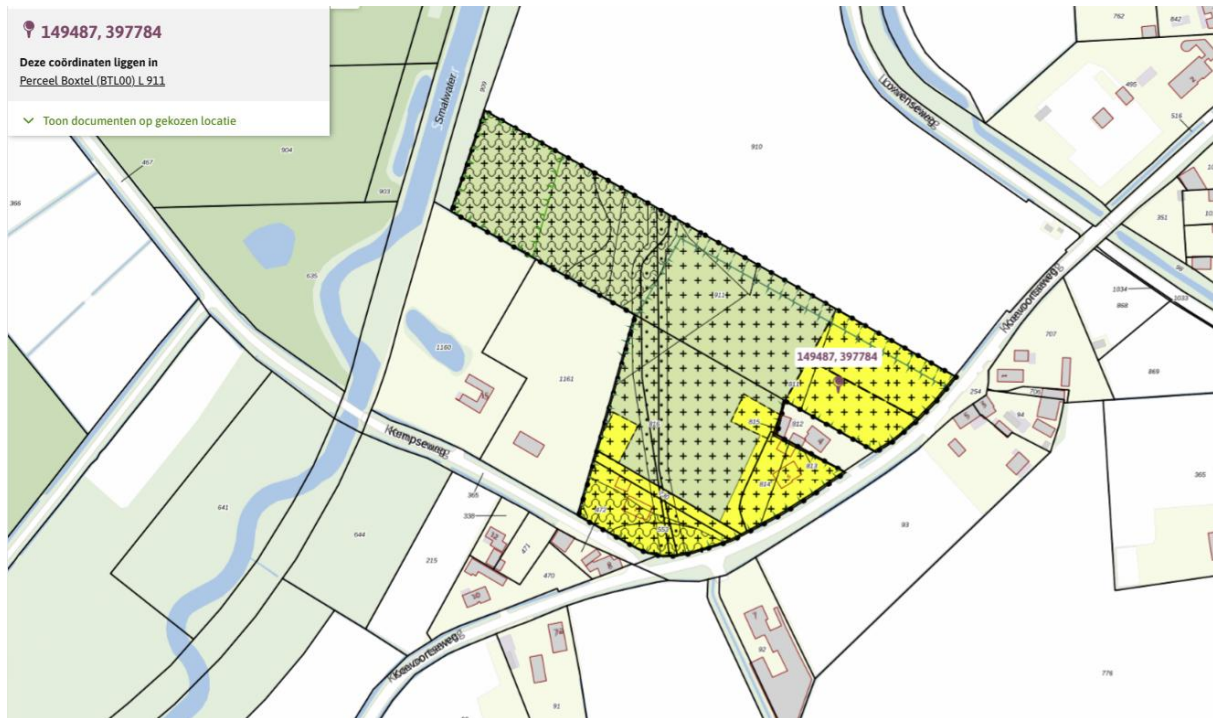
Functieaanduiding:

Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning.

Gebiedsaanduidingen:

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



Afbeelding plankaart BP

(Bron: Omgevingsloket).

Extra van toepassing bij aankoop van achtergelegen weiland:

Bestemmingsvlakken:

Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap – 2.

Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap.

Waterstaat – Waterberging.

Waarde – Archeologie – Categorie 4.

Leiding – gas.

Gebiedsaanduidingen:

Milieuzone – beekherstel.



Afbeelding plankaart BP

(Bron: Omgevingsloket).



Leiding – gas.

Afbeelding plankaart BP

(Bron: Omgevingsloket).

Bestemmingsplanregels



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- c. een ruimte-voor-ruimte woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning';
- d. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de tot '[Wonen](#)' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woonhuis worden gebouwd;
- b. een woonhuis mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezige woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' een nieuwe ruimte voor ruimte woning mag worden gebouwd;
- c. de inhoud mag niet meer dan 600 m³ bedragen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' de inhoud niet meer dan 850 m³ mag bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

- g. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat een woonhuis dat niet voldoet aan het bepaalde in [14.1](#) mag worden herbouwd met inachtneming van het bepaalde in genoemd artikel;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c tot en met f geldt dat indien een grotere inhoud, een hogere goothoogte, een hogere bouwhoogte respectievelijk een lagere of hogere dakhelling legaal aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, deze afstand, inhoud, goothoogte, bouwhoogte respectievelijk dakhelling is toegestaan en als minimale afstand, maximale inhoud, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en minimale respectievelijk maximale dakhelling geldt;
- i. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de woning.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de dichtst bij het hoofdgebouw gelegen gevel van het bijgebouw mag alleen binnen een straal van 30 meter van de gevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
- b. het bijgebouw mag niet vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden opgericht;
- c. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer dan **100 m²** bedragen;

Let op: vergunningsvrij mag nog 50 m² extra worden gebouwd als bijgebouwd dus in totaal 150 m².

- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de grondoppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 200 m² bedragen per aanduidingsvlak, met dien verstande dat de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 300 m² mag bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. ondergrondse bijgebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen;

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

4.3.2 Afwegingskader

De in [4.3.1](#) genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik;
- d. ten behoeve van de milieusituatie;
- e. ten behoeve van de verkeersveiligheid;
- f. ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [19.1](#) van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hersituering woonhuis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder b voor een andere situering van het woonhuis op het perceel, onder de voorwaarden dat:

- a. zulks vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
- b. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
- c. verzekerd is dat de bestaande woning wordt gesloopt.

4.4.2 Inhoud woonhuis vergroten via bonussloopregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder c ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. binnen het bestemmingsvlak zelf of elders bestaande gebouwen worden gesloopt en de inhoud van de woning per 100 m² sloop met niet meer dan 50 m³ mag worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m³;
- b. verzekerd is dat de elders gesloopte oppervlakte aan gebouwen daar niet opnieuw kan worden gebouwd.

4.4.3 Geringere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.2.1](#) onder f ten behoeve van een geringere dakhelling.

4.4.4 Oppervlakte aan bijgebouwen vergroten via bonussloopregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.2.2](#) onder c ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. binnen het bestemmingsvlak zelf of elders bestaande gebouwen worden gesloopt.

Daarbij geldt dat maximaal 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;

- b. verzekerd is dat de elders gesloopte oppervlakte aan gebouwen daar niet opnieuw kan worden gebouwd.

4.4.5 Hogere erfafscheiding/ hekwerken voor de voorgevel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.2.3](#) ten behoeve van een grotere hoogte voor erfafscheidingen en hekwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.4.6 Voorwaarden afwijking

De in [4.4](#) genoemde vergunning worden slechts verleend, onder de voorwaarden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4.7 Advies

Met betrekking tot de toepassing van de in [4.4](#) genoemde bevoegdheden wordt advies ingewonnen bij de WUBBB ten aanzien van de vraag of de gebiedswaarden in voldoende mate worden versterkt bij uitvoering van het ingediende landschapversterkingsplan (voor zover deze voorwaarde bij de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen), waarbij de WUBBB zich zo nodig baseert op een deskundigenrapport.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van werknemers en de direct daarmee in verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook en wasgelegenheid;
- b. het bewonen dan wel laten bewonen van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van de gronden en gebouwen overeenkomstig het bepaalde in lid [4.1](#) is toegestaan, mits de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het in [Bijlage 1 Landschappelijke inpassing](#) van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan, uiterlijk binnen twee jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan is gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed&breakfast in bestaande gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.1](#) ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor bed & breakfast, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal aan 8 personen logies en ontbijt zal worden geboden waarbij de maximale oppervlakte voor alle voorzieningen getroffen ter realisatie van het bed & breakfast, ten hoogste 100 m² bedraagt;
- b. de toeristisch-recreatieve functie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- c. de activiteiten plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, waarbij heeft te gelden dat de kamers deel uitmaken van het hoofd(woon)gebouw of een architectonisch, constructief en / of functioneel ondergeschikt gebouw, gelegen op maximaal 100 m van het hoofdgebouw, zodat de nevenactiviteit en het hoofd(woon)gebouw kunnen worden gezien als een ruimtelijke eenheid;
- d. de afwijking milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
- e. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk ontstaat;
- f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

4.6.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [4.5.1](#) onder b voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen of een deel van het (voormalige) bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak hoeft niet te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. de afhankelijke woonruimte in beginsel plaatsvindt in de woning; wanneer wordt aangetoond dat inwoning in het hoofdgebouw onredelijke bezwarend is of niet haalbaar is, kan, met inachtneming van alle overige bepalingen, een afhankelijke woonruimte in een bijgebouw of een deel van een bedrijfsgebouw gerealiseerd worden;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m² en een maximale inhoud van 240 m³.

Deze maatvoering geldt ook wanneer de afhankelijke woonruimte in een deel van een bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd;

- d. het bijgebouw of het deel van het bedrijfsgebouw waarbinnen de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd op maximaal 30 m van het hoofdgebouw staat en qua ligging een ruimtelijke eenheid met het hoofdgebouw vormt;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. per woning kan op enig moment slechts één omgevingsvergunning voor het gebruik als afhankelijke woonruimte van kracht zijn.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, zodra de bij het verlenen van de voor de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.6.3 Advies

Met betrekking tot de toepassing van de in [4.6.1](#) genoemde bevoegdheden wordt advies ingewonnen bij de WUBBB ten aanzien van de vraag of de gebiedswaarden in voldoende mate worden versterkt

bij uitvoering van het ingediende landschapversterkingsplan (voor zover deze voorwaarde bij de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen), waarbij de WUBBB zich zo nodig baseert op een deskundigenrapport.

(Bron: Omgevingsloket).

Bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst:

Een woonhuis van maximaal 850 m³ met een bijgebouw van 150 m² (100 m² met 50 m² vergunningsvrij). Voor de invulling van de kavel moet de inrichting volgens de anterieure overeenkomst in acht worden genomen. Deze is als bijlage toegevoegd aan deze brochure. In de gemeente Boxtel is het ook mogelijk om onder voorwaarden een mantelzorgwoning te realiseren op de kavel (zie voorgaande plan regels onder artikel 4.6.2).

Bij het bebouwen van de kavels moet een rooilijn in acht worden genomen van 17 meter te meten uit de as van de openbare weg.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bebouwingsgrenzen

14.1.1 In acht te nemen afstand

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de gronden bestemd voor verkeersdoeleinden de volgende afstanden uit de as van de op de verbeelding nader onderscheiden wegen in acht genomen:

bestemming:	afstand uit de wegas:
Verkeer - Snelverkeer	100 meter
Verkeer - Verkeer	20 meter
Verkeer - Railverkeer	20 meter
Verkeer - Onverhard en Verkeer - Voet-/fietspad	10 meter

in afwijking van het bepaalde in bovenstaande tabel geldt voor het zuidelijke aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte' een minimale afstand uit de wegas van 17 meter.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing:

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als cultuurgrond, dit gebruik betekent tevens dat er op het plangebied geen landschapselementen aanwezig zijn.

De nieuw te situeren woning dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschap- en bebouwingsstructuur. Het landschap in de omgeving van het plangebied heeft een half open karakter, hier is rekening mee gehouden in de landschappelijke inpassing. Er is voor de locatie een landschappelijk inpassings- en beheerplan opgesteld.

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten nieuwe ontwikkeling:

Op basis van de omgevingskenmerken gelden de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de nieuwbouw van een woning.



Ligging planlocatie en de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woningen.

De planlocatie ligt grofweg aan de kruising van de Koevoortseweg en de Kempseweg iets ten zuiden van de kern Lennisheuvel.

De omliggende percelen van de planlocatie zijn bebouwd met vrijstaande woningen aan de straatzijde.

Door de afbraak van alle stallen wordt de openheid van het landschap deels teruggebracht en wordt de stedenbouwkundige korrel verkleind. Tevens wordt het huidige agrarisch bouwvlak opgeheven zodat de mogelijkheden voor verdere uitbreiding van de stallen wordt ontnomen. Dit is reeds uitgevoerd;

De Ruimte-voor-Ruimte woningen zullen zich middels erfinrichting en – beplanting op een passende wijze naar het landschap voegen, zodat de woningen ene logisch geheel vormen met de rest van het bebouwingscluster. Concreet betekent dit toepassen van een verkaveling waarbij de doorlaatbaarheid van het lint gewaarborgd blijft (aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur) en toevoegen van lokale landschapselementen (geschoren hagen, solitaire bomen, houtsingels op enkele perceelsgrenzen, etc.).

De depositiebelasting van het bedrijf op de Kampina en Oisterwijkse vennen (Natura 2000 gebieden) was 26,66 mol. Met de sanering kan een aanzienlijke milieuwinst worden geboekt.

Inpassingplan:

De landschappelijke maatregelen spelen een belangrijke rol in het planvoornemen. De aanwezige lage hagen op de perceelsgrenzen blijven gehandhaafd. Ook de bestaande bomenrij (1) blijft behouden ten gunste van de kleinschaligheid rondom het bebouwingscluster. Rondom de Ruimte voor Ruimte - kavels worden nieuwe knip/scheerhagen aangeplant (3). De lage hagen markeren de overgang tussen de kavels en de openbare wegtuinen) en de omliggende akkers. Door de hagen laag te houden (max. 1.20m) blijft het zicht op ooghoogte echter deels open en blijft het woonensemble ook vanuit de omgeving zichtbaar. Aan de straatzijde markeert een erfboom de woonpercelen (2). Haaks op de beekloop worden houtsingels aangeplant. Deze singels camoufleren het achtererf van de nieuwe woonpercelen en versterken het zicht naar het beekdal. Voor o.a. vleermuis en uil is de houtsingel (4) interessant. Deze soorten gebruiken de overgang van opgaand groen naar open veld als fourageergebied. Aan de beekdalzijde wordt een gebied van ca. 2000m² voorzien van een natuurlijke inrichting als een aanvullende kwaliteitsinvestering.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld (zie schets inpassingsplan op volgende bladzijde):

1. Behouden bestaande bomenrij **(niet van toepassing bij onderhavige bouwkavels);**
2. Aanplant solitaire boom **(uit te voeren door koper kavel I groot circa 1.800 m2);**
3. Aanplant knip/scheerhagen **(uit te voeren door koper van betreffende kavel);**
4. Aanplant houtsingels **(niet van toepassing bij onderhavige bouwkavels);**
5. Aanleg Karrepad **(uit te voeren door koper kavel II groot circa 2.400 m2 echter enkel voor eigen gebruik);**

Let op: het karrepad mag ook bij de tuin worden getrokken echter de bomenrij moet blijven staan. De kavel mag via het karrepad worden ontsloten. De breedte van het pad is vrij te bepalen. Het pad is enkel ten behoeve van de bouwkavel groot circa 2.400 m2 en niet toegankelijk voor derden.

6. Realisatie watergang, aansluiten op bestaand waternetwerk **(verkoper zal deze laten graven);**
 7. Dempen bestaande sloot **(verkoper zal deze laten dempen);**
 8. Aanleg natuurgronden **(uit te voeren door koper van dit deel achtergelegen landbouwgrond);**
- A. Zoeklocatie nieuwe bijgebouwen **(niet van toepassing op onderhavige bouwkavels);**
- B. Te slopen intensieve veehouderij **(niet van toepassing op onderhavige bouwkavels);**

Nb. "uit te voeren" betekent in deze "voor eigen rekening en risico".



Kwaliteitsbijdrage

In artikel 3.9 van de provinciale Omgevingsverordening wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De benodigde kwaliteitsverbetering is van toepassing op de nieuw te bouwen bijgebouwen van elk 200m² (totaal 400m²) met bijbehorende ontsluiting. Als gevolg van het omzetten van de agrarische bestemming (onbebouwd) naar VAB treedt een waardevermeerdering op. In het kader van kwaliteitsverbetering dient 25% van deze waardevermeerdering te worden geïnvesteerd in het landschap.

Tegenprestatie:

Om in de kwaliteitsbijdrage te voorzien wordt een aanvullende investering vereist. Deze tegenprestatie kan zowel fysiek als financieel worden verricht. Aangezien dit maatwerk betreft zal hierover nadere afstemming met de gemeente plaatsvinden. Gezien de directe ligging aan het beekdal van de Beerze liggen er kansen om (een deel van) de tegenprestatie in de vorm van natuurversterking te laten plaatsvinden.

Planontwikkeling Koevoortseweg (6) te Boxtel.

B|RO

Advies
Planontwikkeling Koevoortseweg 6 Boxtel

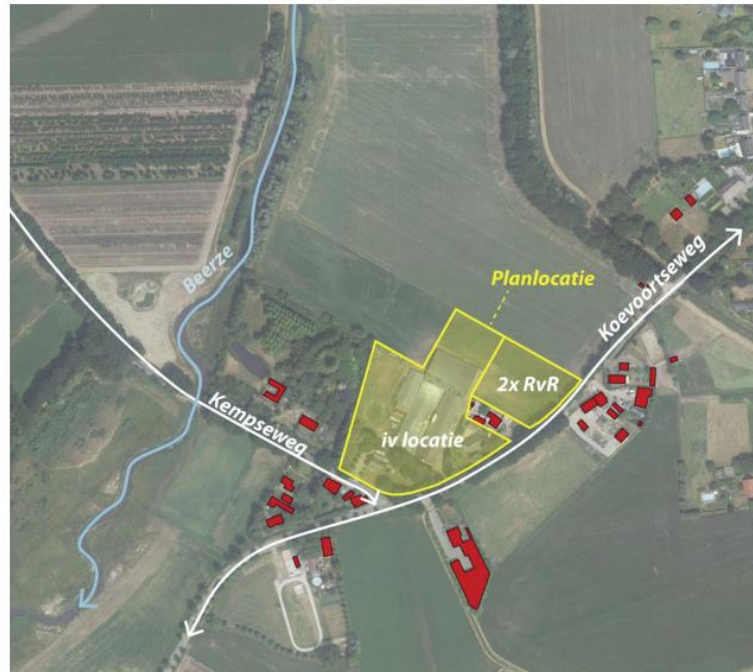
Conclusie

De concentratie van bebouwing rondom de kruising kan dus zowel stedenbouwkundig als planologisch worden getypeerd als een bebouwingscluster. Door de beëindiging van de veehouderij is er sprake van een ondergeschikte of afnemende agrarische functie in deze concentratie van bebouwing. Onderhavige planlocatie betreft immers het laatste agrarische bedrijf van het cluster. Wat resteert is een vlakvormige concentratie van hoofdzakelijk woonbebouwing met enkele ondergeschikte niet-agrarische bedrijfslocaties.

Het toevoegen van twee woningen aan het cluster doet derhalve geen afbreuk aan de verschijningsvorm van het cluster en het omliggend landschap. De woningen kunnen juist een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de bijzondere karakteristieken en kernkwaliteiten van het landelijke bebouwingscluster. Te meer omdat de oprichting van de woningen gepaard gaat met het verwijderen van de landschap ontsierende bedrijfsbebouwing.

De omvang van de RvR-percelen zal nader worden bepaald op het moment dat deze in de verkoop gaan afhankelijk van de dan geldende marktvraag. Wanneer de percelen kleiner worden dan voorzien zal het deel van de gronden dat niet wordt verkocht agrarisch worden gebruikt.

Daarbij zal de toevoeging van twee woningen in combinatie met de beoogde landschappelijke versterking ertoe leiden dat de samenhang tussen bebouwing en (groene) erfinsrichting, doorzichten naar achterliggende agrarische percelen en de algehele landelijke uitstraling gerespecteerd en versterkt worden. In het volgend hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

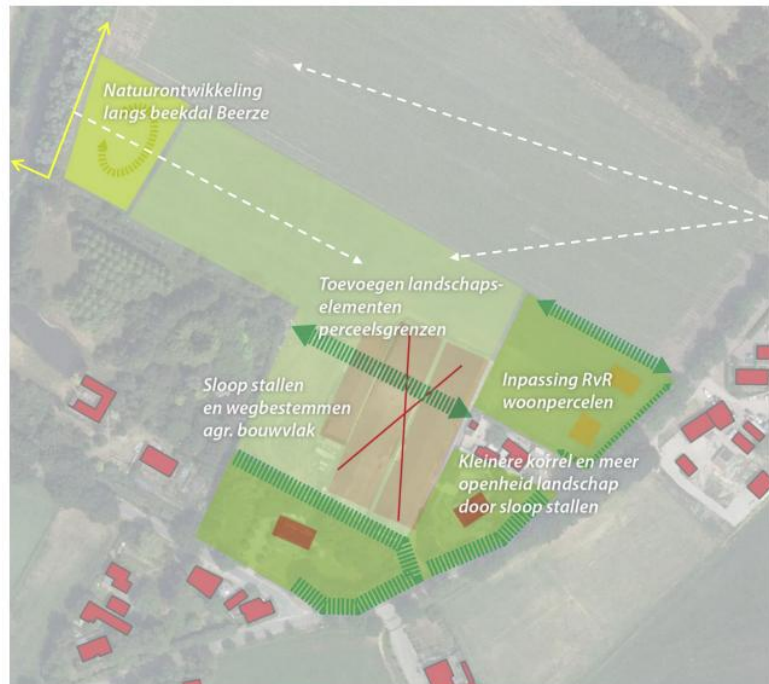


Figuur 9: De planlocatie als onderdeel van de bebouwingsconcentratie aan de kruising.

Bijdrage landschappelijke kwaliteit

Onderhavig planvoornemen van de sanering van de veehouderij en de oprichting van twee Ruimte-voor-Ruimte(RvR)-woningen gaat gepaard met een investering in het landschap. Binnen de gemeente Boxtel bestaat de hoofddambitie om bestaande landschapstypen te versterken. Bestaande identiteiten, cultuurhistorische en natuurwaarden dienen als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de 'dekzandgronden', en daarmee ook de locatie aan de Koevoortseweg, geldt dat er gestreefd wordt naar het behouden van de overgang van het beekdal naar de oude bouwlanden (handreiking kwaliteitsverbetering gemeente Boxtel 2014) en het kleinschalig landschap met erf-, kavelgrens- en wegbeplanting wordt benadrukt. De bijdrage van onderhavig planvoornemen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse, is als volgt:

- Door de afbraak van alle stallen wordt de openheid van het landschap deels teruggebracht en wordt de stedenbouwkundige korrel verkleind. Tevens wordt het huidige agrarisch bouwvlak opgeheven zodat de mogelijkheden voor verdere uitbreiding van de stallen wordt ontnomen;
- De RvR-woningen zullen zich middels erfinrichting en –beplanting op een passende wijze naar het landschap voegen, zodat de woningen ene logisch geheel vormen met de rest van het bebouwingscluster. Concreet betekent dit toepassen van een verkaveling waarbij de doorlaatbaarheid van het lint gewaarborgd blijft (aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur) en toevoegen van lokale landschapselementen (geschoren hagen, solitaire bomen, houtsingels op enkele perceelsgrenzen, etc.).
- Momenteel is de depositiebelasting van het bedrijf op de Kampina en Oisterwijkse vennen (Natura 2000 gebieden) 26,66 mol. Met de sanering kan een aanzienlijke milieuwinst worden geboekt.



Figuur 10: Globale kenschets van de beoogde maatregelen om te komen tot een landschappelijke meerwaarde.

- Tussen de Beerze en de gronden van het plangebied loopt een wandelpad (wandelpad Smalwater, zie afbeelding hiernaast), wat meer (zicht)kwaliteit krijgt door de sloop van de stallen. Ook langs het pad aan de noordzijde, dat tussen de dubbele bomenrij kijkt dan niet meer uit op de stallen.

De nummers van de figuren corresponderen met naaststaande kaart.



Figuur 71: zicht vanuit Koevoortseweg ter hoogte van de planlocatie



Figuur 82: zicht vanuit wandelpad op de stallen (rechts)



Figuur 93: Wandelpad langs de Beerze



Figuur 104: zicht op de locatie vanuit de Koevoortseweg (noord)



Figuur 115: de Kampina aan de overzijde van de Beerze



Figuur 126: brug over de Beerze

Inpassingsplan

De landschappelijke maatregelen spelen een belangrijke rol in het planvoornemen. De aanwezige lage hagen op de perceelsgrenzen blijven gehandhaafd. Ook de bestaande bomenrij (1) blijft behouden ten gunste van de kleinschaligheid rondom het bebouwingscluster.

Rondom de Ruimte voor Ruimte- kavels worden nieuwe knip/scheerhagen aangeplant (3). De lage hagen markeren de overgang tussen de kavels en de openbare wegtuinen) en de omliggende akkers. Door de hagen laag te houden (max. 1,20m) blijft het zicht op ooghoogte echter deels open en blijft het woonensemble ook vanuit de omgeving zichtbaar. Aan de straatzijde markeert een erfboom de woonpercelen (2). Haaks op de beekloop worden houtsingels aangeplant. Deze singels camoufleren het achtererf van de nieuwe woonpercelen en versterken het zicht naar het beekdal. Voor o.a. vleermuis en uil is de houtsingel (4) interessant. Deze soorten gebruiken de overgang van opgaand groen naar open veld als fourageergebied.

Aan de beekdalzijde wordt een gebied van ca. 2000m² voorzien van een natuurlijke inrichting als een aanvullende kwaliteitsinvestering.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Behouden bestaande bomenrij
2. Aanplant solitaire boom
3. Aanplant knip/scheerhagen
4. Aanplant houtsingels
5. Aanleg Karrepad
6. Realisatie watergang, aansluiten op bestaand waternetwerk
7. Dempen bestaande sloot
8. Aanleg natuurgrienden

- A. Zoeklocatie nieuwe bijgebouwen
B. Te slopen intensieve veehouderij



Informatie mantelzorgwoning

Van: GR-VTH-OMGEVINGSRECHT <Info-Omgevingsrecht@MijnGemeenteDichtbij.nl>

Verzonden: dinsdag 27 januari 2026 11:22

Aan: Arjan van Heerebeek <arjan.van.heerebeek@arvaliszbq.nl>

Onderwerp: Informatieverzoek mantelzorgvoorziening

Beste heer Van Heerebeek,

Naar aanleiding van uw informatieverzoek d.d. 13 januari 2026 met betrekking tot de regels en voorwaarden voor het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgvoorziening buiten de bebouwde kom kan ik u als volgt hierover informeren.

Regels tijdelijke mantelzorgvoorziening realiseren

In het Omgevingsplan bruidsschat in artikel 22.37 lid 2 zijn vergunning vrije regels opgenomen voor het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgvoorziening.

Deze mantelzorgvoorziening mag alleen geplaatst worden **binnen de woonbestemming** en in het achtererfgebied behorende bij een woning.

Het achtererfgebied begint 1 meter achter de voorgevel.

Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel 22.36, onder a, onder 2°, onder ii, van overeenkomstige toepassing.
2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen:
 - a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m² ; en
 - c. buiten de bebouwde kom.

Een mantelzorgvoorziening is altijd een tijdelijke situatie. Zodra de mantelzorg stopt, dient de tijdelijke mantelzorgvoorziening in zijn geheel verwijderd te worden.

Het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgvoorziening gaat niet ten koste van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op de betreffende percelen;

met andere woorden de tijdelijke verplaatsbare voorziening telt niet mee bij de maximale bebouwingsoppervlakte.

Voorwaarden mantelzorg

Besluit bouwwerken leefomgeving

In de begripsbepaling Besluit bouwwerken leefomgeving is daarnaast opgenomen dat mantelzorg aan maximaal 2 personen verleend kan worden.

Begripsbepalingen Besluit bouwwerken leefomgeving:

Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Met vriendelijke groet,

Medewerker omgevingsrecht

Bezoekadres
Markt 1
5281 AT Boxtel

Postadres
Postbus 10.000
5280 DA Boxtel

meewerkend

www.boxtel.nl

The logo for boxtel, with the word "boxtel" in a bold, lowercase, sans-serif font. The letters "b", "o", "x", and "t" are dark blue, while the letters "e" and "l" are a lighter blue.

Achtergelegen landbouwgrond

De achter de kavels gelegen oppervlakte landbouwgrond heeft een perceeloppervlakte van circa 01.37.05 hectaren. Na aankoop kan deze door koper worden omgezet naar weiland om vervolgens te gebruiken voor het weiden van hobby dieren. Dit deel is niet als tuin bestemd maar enkel als landbouwgrond. Het mag derhalve niet worden bebouwd. Het achterste deel (circa 2.000 m²) zal moeten worden ingericht als natuurgrond echter dat is enkel van toepassing als dat deel ook wordt mee gekocht. Het perceel is circa 60 meter breed en 230 meter lang. Het is zandgrond met een humushoudende deklaag van ca 40 cm. Het perceel wordt geleverd vrij van huur, pacht, jacht en/of enig ander gebruiksrecht.

Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging.

Het is mogelijk om een deel of zelfs het geheel te kopen, een en ander in overleg.



Bodemtype

Volgens de Bodemkaart (GIS) bestaat de bodem uit:



Bodemsoort:

- Beekeerdgronden; lemig fijn zand (**pZg23**)

Nb. In de grond liggen op circa 70 centimeter diepte voormalige drainageslangen en op circa 4 meter diepte slangen met een dikte van circa 22 millimeter van een voormalige warmtesysteem. Deze leidingen hoeven niet in stand te blijven. Men kan er gewoon doorheen graven.

BTW / overdrachtsbelasting / kosten

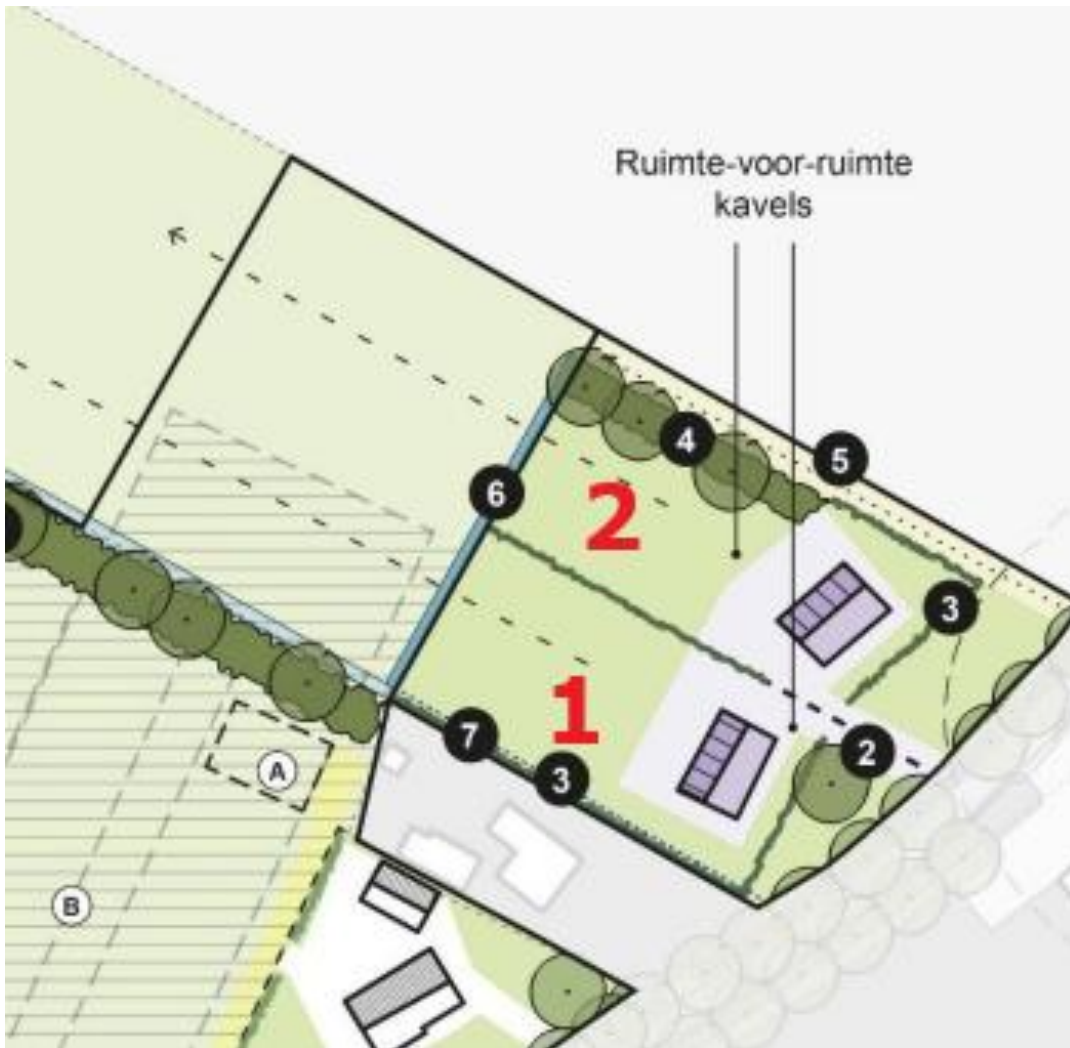
De bouwkavels worden geleverd **VRIJ OP NAAM**. De extra landbouwgrond is kosten koper.

De kosten van BTW/Overdrachtsbelasting bij de bouwkavels komen voor rekening verkoper evenals de notariskosten van de levering en de inmeetkosten van het Kadaster. Verkoper kiest de notaris.

De kosten van financiering door koper komen voor kopers eigen rekening (hypotheekakte, afsluitprovisie/advies).

De eventueel mee te kopen achtergelegen landbouwgrond is kosten koper. Deze is belast met 10,4% overdrachtsbelasting en komt voor rekening van KOPER evenals eventuele andere aankoopkosten zoals de notariskosten en inmeetkosten van het Kadaster.

De bouwkavels worden geleverd met een schone grondverklaring gedateerd 22 april 2022. Op verzoek kan dit rapport digitaal worden aangeleverd.



Richtprijzen:

KOOP 1 – bouwka­vel 1:

Bouwka­vel voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw op een perceeloppervlakte van circa 1.800 m², gelegen te Boxel aan de Koevoortseweg.

Gemeente BOXTEL, sectie L, nummer 911 gedeeltelijk, ter grootte van **circa 1.800 m²**.

Richtprijs € 600.000 Vrij op naam

KOOP 2 – bouwka­vel 2:

Bouwka­vel voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw op een perceeloppervlakte van circa 2.400 m², gelegen te Boxel aan de Koevoortseweg.

Gemeente BOXTEL, sectie L, nummer 911 gedeeltelijk, ter grootte van **circa 2.400 m²**.

Richtprijs € 700.000 Vrij op naam

De prijs van extra weiland wordt vastgesteld in nader overleg afhankelijk van de gewenste oppervlakte en kavelvorm. De richtprijs daarvoor is € 15,= /m².

Verkoop bij inschrijving:

BTW:

De koper schrijft in op basis van de koopsom VRIJ OP NAAM.

Op het inschrijfformulier dient de koper het navolgende – indien van toepassing – in te vullen:

Inschrijven koop 1 en/of koop 2:

De koper mag op zowel koop 1 als koop 2 inschrijven en aangeven op het inschrijfformulier waar de voorkeur naar uitgaat:

Voorkeur koper: Koper heeft op zowel koop 1 als koop 2 ingeschreven, maar de voorkeur gaat uit naar: **KOOP** (*aangeven koop 1 of koop 2*)

Extra landbouwgrond:

Indien koper extra landbouwgrond wil aankopen achter de kavel(s), kan hij zelf een schets aanleveren van de gewenste kavelvorm, geschatte oppervlakte en prijs per vierkante meter. Over- of ondermaat van de landbouwgrond zal worden verrekend na uitmeting door het Kadaster. Indien de extra grond voorwaarde is om de bouwkavel te kopen, kunt u hier aanvinken:

- De extra grond is voorwaarde bij aankoop bouwkavel Ja / Neen

Financiering:

De koper maakt wel / niet (*) gebruik van een ontbindende voorwaarden.

(*) doorhalen wat niet van toepassing is.

Indien wel: deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:

als koper niet voor **2026** een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van een of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte tot een totale hoofdsom van tenminste

€.

(zegge:

.....euro) onder de bij de grote geldverstrekken instellingen gebruikelijke bepalingen;

Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper een schriftelijke afwijzingen te overleggen.

Overige voorwaarden (zie bijlagen)

- De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **Dommel notarissen, gevestigd te Boxtel en kantoorhoudende aldaar aan de Breukelsestraat 109 (5281 HC); telefoonnummer: 0411 – 674 321; e-mail: info@dommelnotarissen.nl**, uiterlijk **dinsdag 14 juli 2026** of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

Het object wordt leeg en ontruimd afgeleverd en zal er beschikking zijn van de koper direct na de gunning.

- Inschrijven dient te geschieden door volledige invulling en ondertekening van het inschrijfformulier, in volle nominale bedragen, in euro's uitgedrukt en niet mede in goederen e.d. Inschrijven is mogelijk tot uiterlijk **woensdag 8 april 2026 tot 12.00 uur.**

Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot aan het einde van de termijn van beraad, zijnde **vrijdag 10 april 2026 tot 17.00 uur.**

- Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaft van reden niet te gunnen of te gunnen aan een ander dan degene die het hoogste bod heeft gedaan.

- Indien de verkoper tot gunning overgaat zal de makelaar de inschrijver / koper uiterlijk voor **vrijdag 10 april 2026 voor 17.00 uur** hiervan telefonisch op de hoogte brengen.

- **De inschrijving is onvoorwaardelijk en met financiële garantie tenzij de inschrijver aangeeft gebruik te maken van een financieringsvoorboud. Daarbij moet worden aangegeven tot welke hoofdsom men wil lenen en tot welke datum het voorboud moet gelden. De uiterste datum van financieringsvoorboud is 8 juni 2026.**

- Onder- of overmaat van de bouwkavels wordt niet verrekend. Bij inmeting vooruitlopend op de juridische levering zal na ondertekening van de koopovereenkomst door verkoper aan de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster opdracht worden gegeven tot **exacte inmeting** van het verkochte. Over- of ondermaat van de landbouwgrond wordt wel verrekend.

- De verkoper betaalt de overdrachtskosten zoals BTW over de koopsom, de notariskosten (opstellen van de akte van levering) en kosten van de meting door het Kadaster.

- Koper betaalt de kosten van zijn financiering zijnde advies hypotheekadviseur, hypotheekakte bij de notaris, etc.

- De koper schrijft in op basis van de koopsom VRIJ OP NAAM.

Bezichtiging / vragen

U kunt de toekomstige bouw kavels op eigen gelegenheid bezichtigen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Arvalis, telefoon 073 – 217 35 80 (of via email: vastgoed@arvalis.nl) of u kunt rechtstreeks bellen met de heer Mr. A.A.H.M. (Arjan) van Heerebeek, te bereiken onder mobiele nummer: 06 – 21 21 24 31 of email: arjan.van.heerebeek@arvalis.nl.

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een financieel voorstel.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zaken alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen / omgevingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.











Voorwaarden voor de verkoop bij inschrijving van:

het object : **twee bouwkavels met eventueel landbouwgrond**
adres : **Koevoortseweg naast nummer 4**
postcode en plaats : **5281 SC BOXTEL**

Kadastrale gegevens

Gemeente BOXTEL, sectie L, nummer 911, totaal ter grootte van 01.79.05 ha

Artikel 1 - Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

De verkoper betaalt alle kosten van de kosten van de eigendomsoverdracht van de bouwkavels zoals 21% btw, notariskosten en Kadasterkosten inclusief inmeting.

De koper schrijft in op de bouwkavels VRIJ OP NAAM.

De eventueel extra bij te kopen achtergelegen landbouwgrond is KOSTEN KOPER. Koper moet daarbij rekening houden met 10,4% overdrachtsbelasting, notariskosten en inmeetkosten van het Kadaster.

De kosten voor het openen van de enveloppen en het opstellen van het proces verbaal van de inschrijving komen voor rekening van verkoper.

Artikel 2 - Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij **Dommel notarissen, gevestigd te Boxtel en kantoorhoudende aldaar aan de Breukelsestraat 109 (5281 HC); telefoonnummer: 0411 – 674 321; e-mail: info@dommelnotarissen.nl uiterlijk 14 juli 2026** of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Deze koopakte zal gedeponeerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de wettelijke woonplaats van partijen.

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van levering.

Artikel 3- Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

Het object wordt leeg en ontruimd afgeleverd en zal ter beschikking zijn van de koper uiterlijk op: **datum notariële eigendomsoverdracht.**

Het object zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het toekomstige gebruik als “**bouwkavel**” nodig zijn. Voor andere eigenschappen dan die voor het toekomstige gebruik nodig zijn en voor aan koper kenbare gebreken staat verkoper niet in.

De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: **leeg en ontruimd**.

Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 4 – Betaling van de koopsom

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats op: **datum notariële eigendomsoverdracht**.

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven, waarvan de verkoper in artikel 8 van deze overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn (dit is doorgaans op de tweede werkdag ná de eigendomsoverdracht).

Artikel 5 – Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van: **datum notariële eigendomsoverdracht**.

De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats. Gebruikerslasten worden niet verrekend.

Artikel 6 – Waarborgsom en bankgarantie

Niet van toepassing.

Artikel 7 - Gebruik

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder - bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal agrarisch gebruik – conform het vigerende bestemmingsplan - nodig zijn. Koper is voornemens het object als volgt te gebruiken: **als bouwkavel voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw**.

De verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen dan die voor voornoemd normaal gebruik nodig zijn;
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze overeenkomst;
- hem onbekende onzichtbare gebreken.

Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijf wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van de uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste akte van eigendomsoverdracht;
- b. de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen.

Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten (waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of van opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden) met speciale aandacht voor de volgende gebruiksbeperkingen:

Het eigendom is driemaal belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en Gasunie Transport Services B.V.,
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. en
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V

Kwalitatieve verplichting:

Afkomstig uit stuk : Hyp 10585 / 31 Eindhoven
Ingeschreven op 03 november 1993

Artikel 8 – Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart (behoudens geparafeerde doorhalingen):

- dat hem tot heden door de overheid of door nutsbedrijven **geen** verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- dat hem **niet** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,

- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht (of voorstel daartoe) als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet,
- c. door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;
- **niet** bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 7 omschreven gebruik door koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
- **niet** bekend is met het feit, dat er ondergrondse tanks aanwezig zijn voor het opslaan van vloeistoffen anders en/of eventuele mestkelders. Er liggen wel voormalige drainage leidingen op circa 70 centimeter diepte en tyleen slangen op circa 4 meter diepte. Deze zijn in het verleden gebruikt voor een warmtesysteem. De drainage en tyleen slangen mogen doorgraven worden.
- dat er **geen** subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- dat voor het object **geen** recht van erfpacht of opstal is;
- dat het object **wel** wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten, leasecontracten, pacht of andere aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrecht(en);
- dat het object **niet** is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8.a., hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- dat het object **niet** betrokken is in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan.
- dat op het object **geen** herplantplicht rust in de zin van artikel 3, 4, 5 en 6 van de Boswet;
- dat heden door het bevoegd gezag **geen** beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming is afgegeven met betrekking tot het object;

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper bekend mag worden geacht.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 9 – Hoedanigheid van het object / overdracht aanspraken

Indien de opgegeven maat of grootte van het object of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan géén rechten, tenzij een opgave door verkoper niet te goeder trouw is gedaan. (**Zie verder artikel onder- of overmaat**). Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Het voortgezet zorgvuldig gebruik na het tot stand komen van deze overeenkomst tot aan de feitelijke levering, wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het object en (eventuele) roerende zaken.

Artikel 10 – Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het object is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats gevonden heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Indien het object voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - het object aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil - uit hoofde van verzekering, of uit andere hoofde - ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/juridische levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

De verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

Artikel 11 – Ingebrekestelling, ontbinding

Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van **10% van de koopsom**, met een minimum van

49

€ 10.000,-- onverminderd het recht op verdere schadevergoedingen en vergoeding van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 12 – Bevoegdheid / Toestemming / Ondeelbaarheid

Partijen verklaren, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) en/of mede-contractanten, en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst.

Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.

De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 13 - Inschrijving

Inschrijven is mogelijk tot en met woensdag **8 april 2026 tot 12.00 uur**. Het inschrijfformulier dient dan in een gesloten enveloppe samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring van een erkende bankinstelling waaruit blijkt dat de bieder financieel in staat is de koopprijs met de kosten en belastingen te betalen, op het kantoor van de notaris aanwezig te zijn, zijnde:

Dommel notarissen, gevestigd te Boxtel en kantoorhoudende aldaar aan de Breukelsestraat 109 (5281 HC); telefoonnummer: 0411 – 674 321; e-mail: info@dommelnotarissen.nl, met vermelding van: “Inschrijving BOXTEL, KOEVOORTSEWEG”.

De notaris opent slechts de enveloppen en noteert alle bidders, maar heeft verder geen bemoeienis met en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze inschrijving.

Inschrijven dient te geschieden door volledige invulling en ondertekening van bijgesloten inschrijfformulier, in volle nominale bedragen, in euro's uitgedrukt en niet mede in goederen e.d. Een inschrijving die afhankelijk is gesteld van het bod van een ander wordt niet geaccepteerd.

Iedere inschrijving wordt geacht te zijn gedaan zonder ontbindende voorwaarden en -clausules.

Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot vrijdag **10 april 2026 tot 17.00 uur**.

Iedere inschrijver dient zich te legitimeren door middel van een kopie van het paspoort of rijbewijs, dat tezamen met het inschrijfformulier wordt ingeleverd en de bankverklaring van kredietwaardigheid.

Artikel 14 – Opening inschrijving

De notaris zal de inschrijvingen in het bijzijn van de verkoper openen. Verkoper zal tussen het openen van de enveloppen en tot en met de gunning respectievelijk niet gunning geen enkel contact hebben met een (kandidaat)koper(s).

Artikel 15 – Niet gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgave van reden niet te gunnen of te gunnen aan een ander dan degene die het hoogste bod heeft gedaan. Alle inschrijvers worden onmiddellijk hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Artikel 16 – Gunning

Indien de verkoper tot gunning overgaat zal de makelaar/rentmeester van verkoper de inschrijver/koper uiterlijk vrijdag **10 april 2026 voor 17.00 uur** hiervan telefonisch op de hoogte brengen. **De gunning zal op dat moment ook worden bevestigd door de makelaar.** De inschrijver aan wie wordt gegund blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de overige verkoopwaarden. (Hetgeen betekent dat bij gunning door de verkoper er een koopovereenkomst ontstaat tussen verkoper en koper).

De overige inschrijvers worden hiervan zo spoedig mogelijk, schriftelijk op de hoogte gebracht.

Artikel 17 – Kredietwaardigheid

Koper zal zijn kredietwaardigheid moeten aantonen door een bankverklaring af te geven tegelijk met de inschrijving waaruit blijkt dat de inschrijver aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. In overleg met de makelaar kan de kredietwaardigheid ook anders worden gesteld.

Koper geeft bij de inschrijving duidelijk aan of er een ontbindende voorwaarde financiering nodig is tot uiterlijk **8 juni 2026** of dat deze niet nodig is en tot welke maximale hoofdsom: € (door koper zelf in te vullen).

Artikel 18 – Makelaarskosten

De makelaarskosten zijn voor rekening van **verkoper**.

Artikel 19 – Nutsvoorzieningen

Koper zal alle leidingen vanaf de hoofdleidingen aan de Koevoortseweg te Boxtel tot aan zijn woning op eigen kosten aanleggen.

Tevens zal koper de kosten van alle aansluitingen voor eigen rekening nemen: o.a. kosten van leidingen, water, elektra, glasvezel, riolering, etc. tot aan de Koevoortseweg te Boxtel.

Artikel 20 – Bodem- en grondwateronderzoek

Verkoper verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor **agrarische doeleinden**.

Verkoper zijn **geen** feiten bekend op grond waarvan volgens verkoper, oordelend op grond van zijn deskundigheid, gezien het gebezigde gebruik van het verkochte of anderszins blijkt of te verwachten is dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere stoffen, dat ingevolge thans geldende milieuwetten en/of rechtspraak aanleiding is voor het geven van een saneringsbevel of tot het nemen van andere maatregelen.

Voor zover aan verkoper bekend:

- is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties **nooit** een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- zijn krachtens de Wet Bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties **geen** beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.

Partijen (verkoper en koper) verklaren volkomen bekend te zijn met het risico van bodem- en grondwaterverontreiniging in het algemeen. Zij verklaren expliciet te hebben afgezien van bodem- en grondwateronderzoek inzake het bij deze akte gekochte registergoed.

Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, is geheel en al voor rekening en risico van de koper. Het is overigens verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor door koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van ingrijpende maatregelen.

De bouw kavels worden geleverd met een schone grondverklaring gedateerd 22 april 2022. Op verzoek kan dit rapport digitaal worden aangeleverd.

Artikel 21 – Onder- of overmaat

Bij inmeting vooruitlopend op de juridische levering zal na ondertekening van de koopovereenkomst door verkoper aan de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster opdracht worden gegeven tot **exacte inmeting** van het verkochte.

De kosten van inmeting bouw kavels zijn voor rekening van **verkoper**. Eventuele inmeetkosten van de achtergelegen landbouwgrond komen bij aankoop voor rekening van koper(s).

Verkoper verklaart aan het onderzoek zijn volledige medewerking te zullen verlenen.

Onder- of overmaat van de bouw kavels zal bij de akte van levering **niet** worden verrekend.

Onder- of overmaat geeft geen recht op ontbinding van de koopovereenkomst of enige verrekening tussen verkoper en koper.

Onder- of overmaat van de landbouwgrond zal wel worden verrekend tussen partijen.

Artikel 22 – Overeenkomsten

Koper is bekend met de afspraken in anterieure overeenkomst tussen verkoper en de gemeente Boxtel en dient zich daaraan te conformeren.

Artikel 23 – Inleveren enveloppen

De medewerking van **Dommel Notarissen Boxtel** beperkt zich alleen tot het in ontvangst nemen van de gesloten enveloppen met daarin inschrijfformulieren, de opening daarvan, het opstellen van het proces verbaal van de inschrijving en het schriftelijk vastleggen / bekend maken van de gunning met uiteindelijk het verzorgen van de uiteindelijke overdracht.

Artikel 24 - Bekendheid inhoud verkoopvoorwaarden

Koper verklaart dat hij/zij, voordat hij/zij het inschrijfformulier ondertekende, zorgvuldig kennis heeft genomen van alle bepalingen en voldoende informatie heeft ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

ARVALIS

Kantooradres	Onderwijsboulevard 225 5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus	100 5201 AC 's-Hertogenbosch
Makelaar	de heer Mr. A.A.H.M. (Arjan) van Heerebeek
Email	arjan.van.heerebeek@arvalis.nl
Telefoonnummer	073 – 217 35 80
Mobiele telefoon	06 – 21 21 24 31
Internet site	www.arvalisvastgoed.nl / www.funda.nl

Anterieure overeenkomst

meewerkend

boxtel

GEMEENTE BOXTEL POSTSTUK ONTVANGEN		
datum	tijdstip	par.
16-02-23	18.42	a

6 pag.

ANTERIEURE OVEREENKOMST Koevoortseweg 6 Boxtel

Ondergetekenden:

- De publiekrechtelijk rechtspersoon de gemeente Boxtel, gevestigd aan Markt 1, 5281 AT Boxtel, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, R van Meygaarden, hierna te noemen: de **Gemeente**;

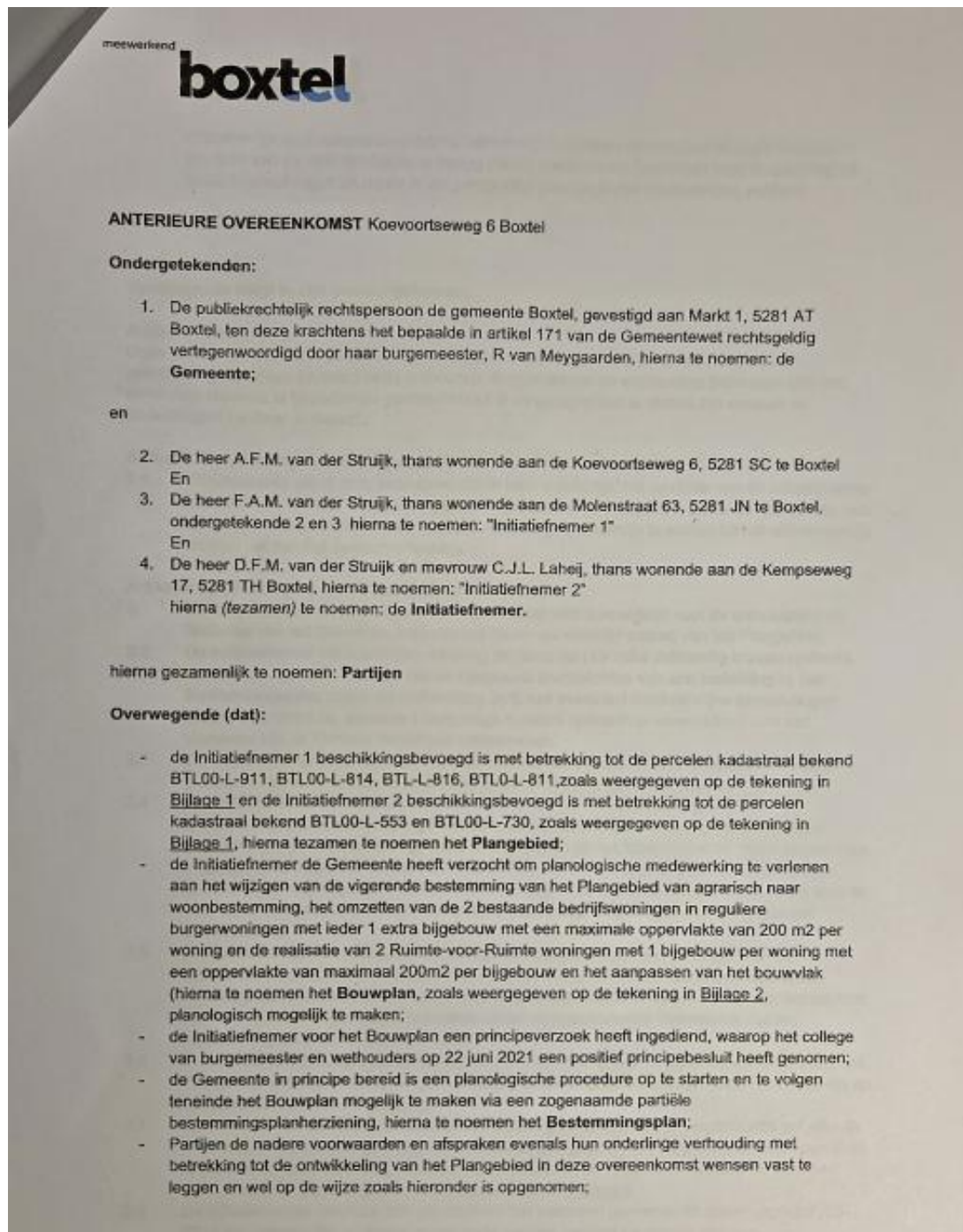
en

- De heer A.F.M. van der Struijk, thans wonende aan de Koevoortseweg 6, 5281 SC te Boxtel
En
- De heer F.A.M. van der Struijk, thans wonende aan de Molenstraat 63, 5281 JN te Boxtel, ondergetekende 2 en 3 hierna te noemen: "Initiatiefnemer 1"
En
- De heer D.F.M. van der Struijk en mevrouw C.J.L. Laheij, thans wonende aan de Kempseweg 17, 5281 TH Boxtel, hierna te noemen: "Initiatiefnemer 2"
hierna (tezamen) te noemen: de **Initiatiefnemer**.

hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**

Overwegende (dat):

- de Initiatiefnemer 1 beschikingsbevoegd is met betrekking tot de percelen kadastraal bekend BTL00-L-911, BTL00-L-814, BTL-L-816, BTL0-L-811, zoals weergegeven op de tekening in Bijlage 1 en de Initiatiefnemer 2 beschikingsbevoegd is met betrekking tot de percelen kadastraal bekend BTL00-L-553 en BTL00-L-730, zoals weergegeven op de tekening in Bijlage 1, hierna tezamen te noemen het **Plangebied**;
- de Initiatiefnemer de Gemeente heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de vigerende bestemming van het Plangebied van agrarisch naar woonbestemming, het omzetten van de 2 bestaande bedrijfswoningen in reguliere burgerwoningen met ieder 1 extra bijgebouw met een maximale oppervlakte van 200 m² per woning en de realisatie van 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen met 1 bijgebouw per woning met een oppervlakte van maximaal 200m² per bijgebouw en het aanpassen van het bouwvlak (hierna te noemen het **Bouwplan**, zoals weergegeven op de tekening in Bijlage 2, planologisch mogelijk te maken;
- de Initiatiefnemer voor het Bouwplan een principeverzoek heeft ingediend, waarop het college van burgemeester en wethouders op 22 juni 2021 een positief principebesluit heeft genomen;
- de Gemeente in principe bereid is een planologische procedure op te starten en te volgen teneinde het Bouwplan mogelijk te maken via een zogenaamde partiële bestemmingsplanherziening, hierna te noemen het **Bestemmingsplan**;
- Partijen de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied in deze overeenkomst wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen;



meewerkend

bixtel

- onderhevige exploitatieovereenkomst betreft een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in art. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarmee de Gemeente haar verplichting tot kostenverhaal regelt en mede in dat perspectief planologische medewerking verleent.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Ontbinding

Deze overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden indien burgemeester en wethouders hun goedkeuring aan deze overeenkomst onthouden. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor alvorens te besluiten de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Artikel 2. Verplichtingen van de gemeente

- 2.1 De Gemeente spant zich, voor zover dat in haar macht ligt, ten opzichte van de initiatiefnemer maximaal in, om het Bestemmingsplan in procedure te brengen, waarna de Gemeente zich maximaal zal blijven inspannen om op zo kort mogelijke termijn te komen tot het onherroepelijk worden het van het Bestemmingsplan.

Artikel 3 Verplichtingen van initiatiefnemer

- 3.1 De Initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, alsmede het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied.
- 3.2 De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico een ter zake deskundig bureau opdracht verstrekken tot het in overleg met de Gemeente voorbereiden van een toelichting bij het Bestemmingsplan, regels en verbeelding, inclusief eventueel noodzakelijke aanpassingen tijdens de procedure, alsmede (deskundige bureaus opdracht te verstrekken) voor het uitvoeren van de hiervoor benodigde onderzoeken.
- 3.3 De Initiatiefnemer levert uiterlijk 4 weken voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat twee ruimte-voor-ruimte bouwtitels (certificaten) aan bij de Gemeente.
- 3.4 De Initiatiefnemer verplicht zich binnen 6 maanden na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan de bebouwing (inclusief putten, funderingen en overige ondergrondse voorzieningen) en erfverharding, zoals weergegeven op het 'sloopoverzicht' zoals opgenomen in Bijlage 3, te slopen, af te voeren en egaliseren van het perceel ter plekke van gesloopte ondergrondse voorzieningen. Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de voor deze sloopwerkzaamheden benodigde (aanvraag) omgevingsvergunning dan wel sloopmelding.
- 3.5 De Initiatiefnemer verplicht zich het college van burgemeester en wethouder van de Gemeente Bixtel uiterlijk vier weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst schriftelijk te verzoeken om de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu voor het houden van vee op het Plangebied, in te trekken onder de opschortende voorwaarde dat het Bestemmingsplan onherroepelijk wordt.
- 3.6 De initiatiefnemer zorgt voor de aanleg en instandhouding van 12 parkeerplaatsen binnen het Plangebied overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregel parkeren en zoals weergegeven op de tekening Bouwplan in Bijlage 2.
- 3.7 In het kader van de verplichte kwaliteitsverbetering is Initiatiefnemer verplicht zich om uiterlijk 24 maanden na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan het Plangebied landschappelijk in te passen en deze inpassing te beheren/onderhouden en in stand te houden, conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4.
- 3.8 De initiatiefnemer verplicht zich om conform het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 het hemelwater op eigen terrein op te vangen middels de aanleg van een

meewerkend

boxtel

retentievoorziening en deze retentievoorziening in stand te houden, het een en ander zoals weergegeven in toelichting van het bestemmingsplan en op het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4.

3.9 De Initiatiefnemer verplicht zich om, met inachtneming van artikel 10, bij verkoop van het Plangebied het beheren/onderhouden en in stand houden van de parkeerplaatsen (artikel 3.6), de landschappelijke inpassing (artikel 3.7) en retentievoorziening (artikel 3.8), inclusief bijbehorende boete als genoemd in artikel 3.9, aan rechtsopvolger(s) op te leggen als kettingbeding en/of als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en dit bij notariële akte vast te leggen en inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Initiatiefnemer ten gunste van de Gemeente een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

3.10 De verplichtingen als genoemd in dit artikel worden voor zover mogelijk door de Gemeente als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het Bestemmingsplan.

3.11 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel andere publiekrechtelijke vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan en andere in deze overeenkomst genoemde (bouw)werken.

Artikel 4 Toewijzing en zelfbewoningsplicht
Is in dit plan niet van toepassing.

Artikel 5 Aansprakelijkheid

5.1 De Gemeente is niet aansprakelijk voor een eventuele vertraging in de procedure. Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeente gebonden is aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiend uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

5.2 Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan genoemde publiekrechtelijke bevoegdheden geen afbreuk doen. De Gemeente is dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van bezwaar- en beroepsprocedures, het ontbreken van de vereiste vergunningen en ontheffingen, rechterlijke beslissingen etc.

5.3 Indien het hiervoor gestelde er toe leidt dat de uitvoering van het Bouwplan van Initiatiefnemer niet of niet tijdig kan worden gerealiseerd treden Partijen met elkaar in overleg over de wijze waarop de nadelige gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. Indien hieromtrent geen overeenstemming wordt bereikt heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst, door middel van een aangetekende brief aan de andere partij te ontbinden.

5.4 Ontbinding geeft Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van schade, kosten en interesten hoe ook genaamd, met dien verstande dat de reeds in verband met het Bestemmingsplan gemaakte kosten en aangegane verplichtingen voor rekening van de Initiatiefnemer zijn en blijven.

Artikel 6. Aanleg openbare werken en voorzieningen

6.1 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor aansluiting op benodigde nutsvoorzieningen.

6.2 Initiatiefnemer zorgt voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

6.3 De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van riolering op het Plangebied ten behoeve van het Bouwplan. De aansluiting(en) op het hoofdriool zullen door de Gemeente, maar voor rekening van de Initiatiefnemer en op verzoek van Initiatiefnemer, worden gerealiseerd. Dit kan zijn een nieuw huisaansluiting op een bestaand drukriool, dan wel een pompput/minigemaal en in uitzonderlijke gevallen een vergroting van de bestaande riolering. De werkelijke kosten voor het realiseren van de aansluiting(en) op het hoofdriool worden door de Gemeente, voor aanvang van de werkzaamheden, in rekening

medewerkend

boxtel

gebracht bij de Initiatiefnemer middels een factuur. Voor een indicatie van de kosten kan initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een ter zake deskundig ingenieurbureau onderzoek laten verrichten.

- 6.4 Ten behoeve van het Bouwplan en bijbehorend toekomstig gebruik zijn er aanpassingen aan het openbare gebied noodzakelijk in de vorm van een nieuwe inrit/uitrit of aanpassing van de bestaande inrit/ uitrit van het Plangebied naar de openbare weg. De Initiatiefnemer draagt zorg voor de aanvraag omgevingsvergunning voor deze inrit/uitrit. De hieraan verbonden legeskosten komen voor rekening van Initiatiefnemer. De daadwerkelijke realisatie van de inrit/uitrit op het openbare gebied tot aan de perceelsgrens wordt door de Gemeente, maar voor rekening van Initiatiefnemer, gerealiseerd. De werkelijke kosten voor het realiseren van de inrit/uitrit op openbaar gebied wordt door de Gemeente, voor aanvang van de werkzaamheden, in rekening gebracht bij Initiatiefnemer middels een factuur.
- 6.5 Betaling van de bedragen als genoemd in 6.3 en 6.4 dient plaats te vinden binnen 4 weken na factuurdatum.

Artikel 7 Bijdragen Initiatiefnemer

- 7.1 De ten laste van de Initiatiefnemer komende bijdrage voor de gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten bedraagt € 9.830,- (zegge: negenduizend achthonderddertig euro). De reeds betaalde legeskosten voor het principebesluit met betrekking tot het Bouwplan van € 2.968,- worden hierop in mindering gebracht, zodat een betaling resteert van € 6.862,- (zegge: zesduizend achthonder tweeënzestig euro).
- 7.2 De Initiatiefnemer zal de gemeente betalen een bedrag van € 23.985,- (zegge: drieëntwintigduizend negenhonderdvijfentachtig euro) als bijdrage in bovenwijkse en bovenplanse kosten, alsmede als bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling. Deze bijdrage is gebaseerd op een bedrag van €8,65 per m2 voor de eerste 750 m2 per nieuwe woonbestemming en €4,19 voor de overige m2 per nieuwe woonbestemming, waarbij er van wordt uitgegaan dat oppervlakte van de ontwikkeling van de twee nieuwe woonbestemmingen van de Ruimte voor Ruimte woningen in totaal 4.160 m2 bedraagt. De rest van het perceel behoudt de agrarische bestemming of betreft de bestaande woningen. Betaling dient plaats te vinden binnen 4 weken na het ondertekenen van deze overeenkomst. Deze bijdrage zal (zo deze reeds is betaald) aan de Initiatiefnemer worden terugbetaald op het moment dat definitief komt vast te staan dat er geen planologische medewerking aan het bouwplan kan worden verleend. Indien betaling nog niet heeft plaatsgevonden vervalt de betalingsverplichting.
- 7.3 Over de in dit artikel vermelde bijdragen is geen btw verschuldigd.
- 7.4 Betaling van het bedrag als bedoeld in 7.1 en 7.2 dient plaats te vinden uiterlijk 4 weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst. De Gemeente zal hiervoor een factuur sturen.
- 7.5 Bij te late betaling van het bedrag als bedoeld in dit artikel verbeurt de Initiatiefnemer tevens een rente van 5% over het verschuldigde bedrag over de periode van nalatigheid.
- 7.6 De leges verbonden aan de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel andere publiekrechtelijke vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Bouwplan zijn voor rekening en risico van Initiatiefnemer en niet opgenomen in de bijdrage als bedoeld in 7.1. en 7.2.

Artikel 8 Grondoverdracht

Is in dit plan niet van toepassing.

Artikel 9. Planschade

- 9.1 De Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel verbindt zich om aan de gemeente te vergoeden het totale bedrag aan planschade die voortvloeit uit de onderhavige planologische maatregel, bestaande uit de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door

meewerkend

bortel

- de Gemeente in aanmerking komt, tezamen met de daarmee samenhangende kosten, zijnde de wettelijke rente en alle advies- en onderzoekskosten.
- 9.2 De initiatiefnemer zal volgens de rechtelijke bepaling hiertoe (artikel 6.4a, lid 2, van de Wet Ruimtelijke Ordening) als belanghebbende geheel bij de besluitvorming over mogelijke aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden betrokken.
- 9.3 De Gemeente zal Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade.
- 9.4 De planschade zal steeds binnen 4 weken na elke onherroepelijke vaststelling door de initiatiefnemer aan de Gemeente moeten worden betaald.

Artikel 10 Overdracht rechten en plichten

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is bevoegd aan de eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 11 Grondexploitatiewet

Partijen onderkennen dat het kostenverhaal als opgenomen in deze overeenkomst moet worden gezien als volledig kostenverhaal ingevolge de grondexploitatiewet en dat er derhalve geen ruimte meer is voor kostenverhaal door middel van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning. De onderhavige overeenkomst moet worden gezien als een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Grondexploitatiewet.

Artikel 12 Publicatie

Partijen zijn ermede bekend dat het feit dat deze overeenkomst is gesloten moet worden gepubliceerd en dat de zakelijke inhoud van de overeenkomst ter inzage moet worden gelegd.

Artikel 13 Geldigheid overeenkomst, partiële vernietiging

Mocht enig deel van deze overeenkomst door de rechter nietig of onverbindend worden verklaard, dan blijft het overige deel van deze overeenkomst onverkort van toepassing. Indien en voor zover mogelijk vindt conversie als bedoeld in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek plaats.

Artikel 14 Geschillen

Partijen zullen zich inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien zich toch een geschil voordoet zal dat worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch, tenzij partijen in een concreet geval unaniem kiezen voor arbitrage of mediation.

Artikel 15 Hoofdelijkheid

Indien meerder (rechts-)personen tezamen Initiatiefnemer zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst.

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Boxtel L 911
	Kadastrale objectidentificatie: 040060091170000
Kadastrale grootte	17.905 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	149419 - 397840
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Boxtel L 639

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10585/31 Eindhoven
Ingeschreven op	03-11-1993

RECHTEN

1	Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1, 1.2 en 1.3), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.4) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.5)
1.1	Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2866/158 's-Hertogenbosch
Naam gerechtigde	N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
Adres	Butaanweg 215 3196 KC VONDELINGENPLAAT RT
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	27059206 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3345/55 's-Hertogenbosch
Naam gerechtigde	N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
Adres	Butaanweg 215 3196 KC VONDELINGENPLAAT RT
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	27059206 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63933/167
Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3201/130 's-Hertogenbosch
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN
Statutaire zetel	GRONINGEN
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63933/167
Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10585/31 Eindhoven
Ingeschreven op	03-11-1993
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN
Statutaire zetel	GRONINGEN

1.5 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 67179/44
Ingeschreven op	12-11-2015 om 13:55
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00

