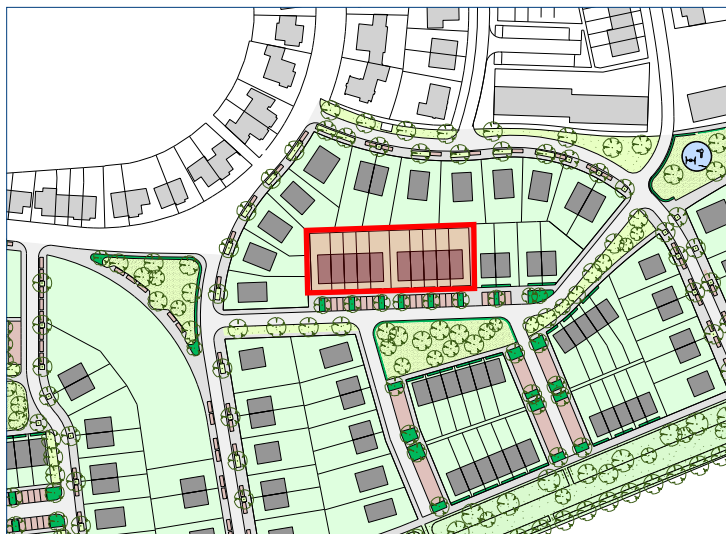
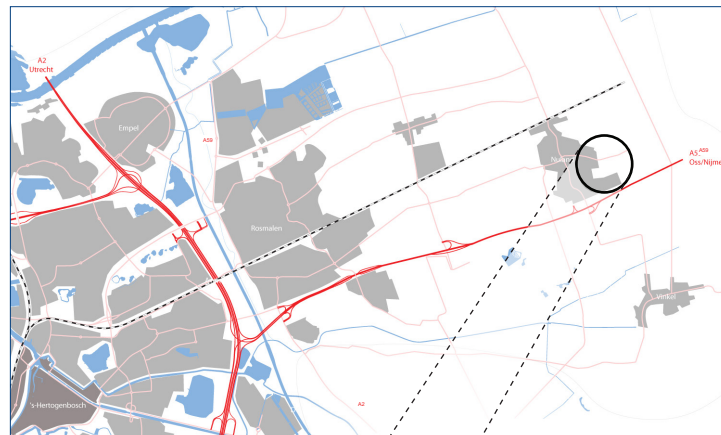


# Pelgrimsche hoeve, fase 5

## Kavelpaspoort kavel 2 Akkerdistel



Uitsnede inrichtingstekening (voorbeeld verkaveling)



Kaveloppervlakte:

1830 m<sup>2</sup>

Koopsom incl. BTW:

€ 885.720  
(prijspeil 2024)

Woningtype:

Rijwoningen

### Woongebied Pelgrimsche Hoeve:

Pelgrimsche Hoeve is een prachtige, ruime en groene woonwijk. De wijk ontleent zijn charme aan zijn unieke ligging. De Pelgrimsche Hoeve ligt op loopafstand van het mooie buitengebied en het centrum van Nuland met alle dagelijkse voorzieningen. Daarnaast ligt de wijk op korte afstand van de autoweg (A59). De Pelgrimsche Hoeve heeft een dorps sfeer die aansluit op de omgeving. Het plan kent verschillende soorten bebouwing. Waarbij de opbouw veelal bestaat losse bebouwing en ruime voortuinen. U krijgt alle ruimte om naar eigen inzicht te bouwen. Het plan Pelgrimsche Hoeve is namelijk welstandsvrij. Wel zijn er een aantal regels opgenomen om ervoor te zorgen dat het een woonwijk wordt die past bij het dorps karakter van Nuland.

### Straat

De straat de Akkerdistel ligt centraal in de Pelgrimsche Hoeve fase 4-5. Op dit perceel zijn rijwoningen toegestaan. Parkeren gebeurt in het openbaar gebied. Voor bezoekers zijn er parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De straat krijgt een informeel en dorps karakter. Aan de straatzijde komt een rij bomen afgewisseld met parkeerplaatsen en inritten.

### Toekomstbestendig

De gemeente zet zich in voor een fijne omgeving voor haar inwoners waarbij rekening is gehouden met de uitdagingen waar we allemaal voor staan zoals klimaatverandering. Naast door uzelf te nemen maatregelen aan uw woning om zuinig met energie en water om te gaan, zijn er ook voorschriften voor regenwater afvoer en is het van belang om aandacht te besteden aan groen rondom de woning en natuur inclusief bouwen.

### Regenwater

Lange tijd was het gebruikelijk dat al het regenwater, afkomstig van daken, erfverhardingen en openbare wegen via leidingen en straatkolken in het openbare riool verdween. Zo werd schoon water vermengd met vuil water dat vervolgens weer schoon gemaakt moet worden in de rioolwaterzuiveringsinstallaties, om daarna versneld afgevoerd te worden door beken en rivieren naar zee. Dit terwijl regenwater, als het in de grond gaat, benut kan worden door bomen en planten, wat voor een goed klimaat zorgt en het schaarse grondwater aanvult. Voor alle nieuwbouw, herontwikkeling of andere nieuwe verharding, en dus ook het plan Pelgrimsche Hoeve is het daarom verplicht om regenwater op het perceel te verwerken. Voor de

openbare ruimte zorgt de gemeente daarvoor door in de openbare weg een gootconstructie aan te leggen zodat het regenwater wordt verwerkt in sloten en opvangwadi's. Op dit moment functioneert dit systeem niet, omdat de openbare weg nog niet definitief is ingericht. Het is verplicht om het hemelwater op eigen terrein te houden en daarvoor maatregelen te treffen. Deze moeten voldoende zijn om minimaal 10 mm regen per m<sup>2</sup> verhard oppervlak te verwerken. Als deze regenwatervoorzieningen door nog extremere neerslag volledig gevuld raken met regenwater, mag het overtollige water via 'open' voorzieningen en in het zicht worden afgevoerd naar de goot (langs de straat). Regenwater mag in geen geval geloosd worden op het gemeentelijk riool. Uw kavel bevindt zich in een drinkwaterwingebied, dit heeft consequenties voor uw kavel en woning. In de bijlage vindt u meer informatie over het wonen in een drinkwaterwingebied.

### Groen en natuurinclusief

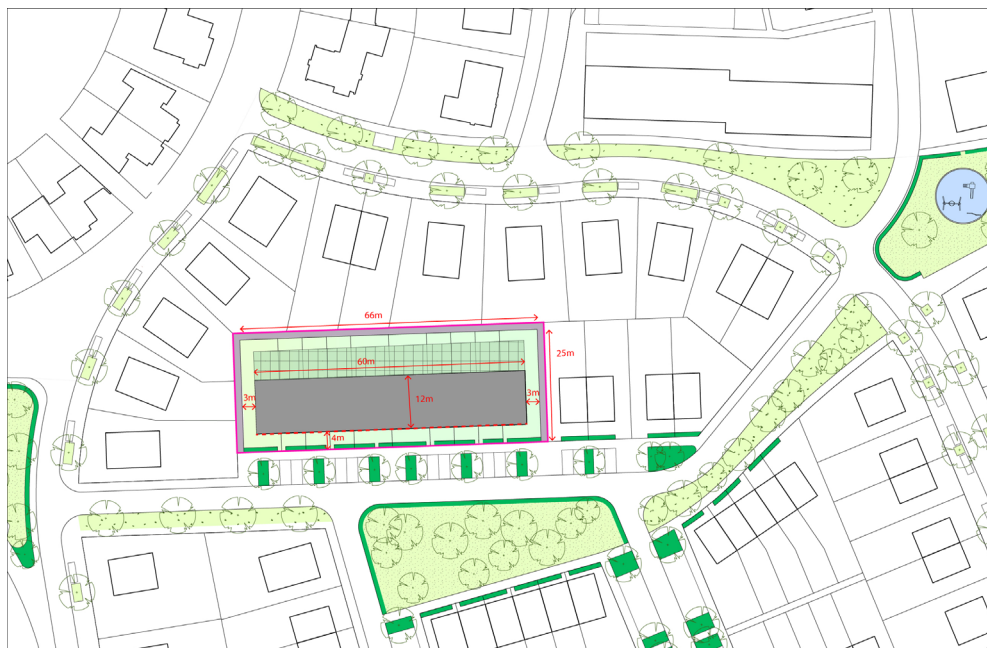
Het groen inrichten van de buurt zorgt voor een gezonde leefomgeving. Bij ieder bouwproject of herontwikkeling moet daarom ook aandacht besteed worden aan de aanplant van bomen, struiken en kruiden en maatregelen om de soortenrijkdom aan dieren en planten te behouden en te versterken. Vogels en andere dieren kunnen erg nuttig zijn omdat ze bijvoorbeeld insecten eten. Verschillende soorten zijn daarbij ook afhankelijk van gebouwen zoals zwaluwen, huismussen en vleermuizen. Het zorgen voor verblijfplaatsen voor deze soorten in de nieuw te bouwen huizen is van groot belang. Daarom kunt u een vergoeding van maximaal € 200,- ontvangen als u in de nieuw te bouwen woning één of meerdere nestvoorzieningen voor huismussen, zwaluwen of vleermuizen realiseert. Na oplevering van de woning dient u hiertoe bewijsstukken te overleggen aan de Gemeente (aankoopbewijs en foto's). De gemeente draagt zorg voor een groene inrichting van de openbare ruimte waarbij rekening gehouden wordt met natuurlijke soorten rijkdom aan planten en dieren. Zie voor meer informatie de website <https://bouwnatuurinclusief.nl/>. Voor specifieke vragen kunt u ook contact opnemen met één van de ecologen van de gemeente 's-Hertogenbosch via [ecologie@s-hertogenbosch.nl](mailto:ecologie@s-hertogenbosch.nl).

# Pelgrimsche hoeve, fase 5

## Kavelpaspoort kavel 2 Akkerdistel

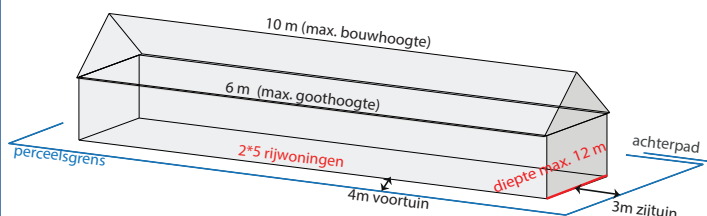


's-Hertogenbosch



### Legenda:

	plangebied		ruimte voor aan- en bijgebouwen
	voorgevelijn		prive tuin
	bouwvlak hoofdbebouwing		openbaar groen
	brandgang		openbare ruimte



Impressie (voorbeeld verkaveling)

## Neem contact op

Naam: Monique van Griensven - van Lent

Telefoonnummer: 06 - 31 94 21 82

Mailadres: [bouwkavel@s-hertogenbosch.nl](mailto:bouwkavel@s-hertogenbosch.nl)

### disclaimer

Dit kavelpaspoort is met zorg samengesteld en geeft een impressie van de mogelijkheden. Het betreft een selectie van de (rand)voorwaarden. U kunt aan dit kavelpaspoort geen rechten ontleenen.

### Kavel : 2\*5 rijwoningen

De regels over de bebouwing op de bouwkavels zijn te vinden in het bestemmingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4-5. In dit kavelpaspoort is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste regels uit dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is digitaal te bekijken via [www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

- Deze CPO-kavel is bedoeld voor de bouw van 2 rijtjes van 5 rijwoningen;
- De woningen zijn georiënteerd op de Akkerdistel;
- De rooilijn aan de Akkerdistel ligt op 4 meter afstand van de voorste kavelgrens (voortuin wordt 4 meter diep);
- De nokrichting mag wisselen (maar ligt in de straat bij voorkeur loodrecht dan wel evenwijdig aan de straat);
- De hoofdmasse moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn;
- De goothoogte van het hoofdgebouw is 6 meter en de nokhoogte 10 meter;
- De zijgevelrooilijn ligt op minimaal 3 meter afstand tot de kavelgrens;
- Binnen de perceelgrenzen moet een achterpad voor de ontsluiting aangelegd worden;
- De erven grenzend aan het openbaar gebied mogen niet bebouwd worden;
- Het parkeren vindt plaats in het openbaar gebied;

### Bijgebouwen:

Volgens het bestemmingsplan zijn op het perceel bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen, binnen het achtererfgebied, toegestaan, onder andere onder de volgende voorwaarden:

- Het achtererf mag niet meer dan 50% bebouwd worden;
- De gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.





# Pelgrimsche hoeve, fase 5

## Kavelpaspoort kavel 2 Akkerdistel



Ref.-Rijwoningen Pelgrimsche Hoeve



Impressie (voorbeeld verkaveling)

