

11-05-2023

Informatieavond eerste kaveluitgifte Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5



Even voorstellen

- Joey Verbeek – Projectleider
- Roelien van Steenbergen – Stedenbouwkundige
- Monique van Griensven – Jurist
- Kees Konings – Ecoloog
- Koen van Empel - Wijkmanager



Inhoudsopgave

- Terugblik en overzicht
- De kavels
- Inschrijving en proces
- Duurzaamheid
- Vooruitblik

*De afbeeldingen en tekeningen in deze presentatie zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Terugblik en overzicht

- Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5
- Webinar in 2020
- Stedenbouwkundig plan
- Bouwrijp maken
- Uitgifte eerste kavels fase 4 en 5
- Gefaseerde uitgifte van het gebied



- **Rood** = kavels waarvoor u zich kunt inschrijven
- **Blauw** = CPO-locatie. Stippellijn zijn beoogde CPO-locaties
- **Geel** = Sociale huurwoningen door Mooiland
- Extra kavels langs de Schotsheuvel



Stedenbouwkundige opzet

- Ruime opzet, dorps karakter
- Aaneenschakeling van openbare ruimtes
- Mix tussen vrijstaand, tweekappers en geschakelde woningen.



Bestemmingsplan

- Bouwvlak
- Afstand tot perceelsgrens
- Kapvorm
- Maximale bouwhoogte.
- Maximale goothoogte



Kavelpaspoort

- Voorgevelrooilijn
- Max. bouwdiepte en breedte
- Oriëntatie
- Zijgevels
- Ruimte voor bij- en aangebouwen
- Erfafscheidingen

Pelgrimsche hoeve, fase 4
Kavelpaspoort kavel 12





Uitbreide inrichtingstekening

Kaveloppervlakte:	484 m ²
Koopsom incl. BTW:	€ 234.256,- (prijspeil 2023)
Woningtype:	Vrijstaande woning

Woongebied Pelgrimsche Hoeve:
Pelgrimsche Hoeve is een prachtige, ruime en groene woonwijk. De wijk oriënteert zich op de natuur en de openbare ruimte. De straat ligt op korte afstand van de A55. De Pelgrimsche Hoeve heeft een dorps sfeer die aansluit op de omgeving. Het plan kent verschillende soorten bebouwing. Voert de opbouw veelal bestaande bebouwing en ruime voortuinen. U krijgt alle ruimte om naar eigen inzicht te bouwen. Het plan Pelgrimsche Hoeve is namelijk vastgesteld. Wel zijn er een aantal regels opgenomen om ervoor te zorgen dat het een woonwijk wordt die past bij het dorps karakter van Nuland.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de voorbeeldverklaring.

Straat
De straat de Hoekakker ligt centraal in de Pelgrimsche Hoeve en in het midden van Pelgrimsche Hoeve fase 4-5. Op 30 meter is een vrijstaande woning gepland. Rekenen gebeurt op eigen terrein. Voor bezoekers zijn er parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De straat krijgt een informeel en dorps karakter. Ten hoogte van de Industriestraat komt een brede groenstrook waar door deze woning een mooi uitzicht en vrije ligging heeft. In de groenstrook is ruimte gereserveerd voor een honden uitlaat plek en wordt een veld aangelegd. Hierin kan regenwater goed in de grond infiltreren bij een felle regenbui.

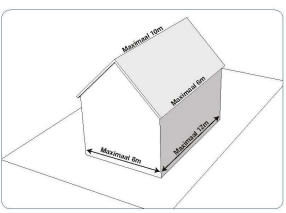
Toekomstbestendig
De gemeente zet zich in voor een fte omgeving voor haar inwoners waarbij rekening is gehouden met de uitdagingen waar we allemaal voor staan zoals klimaatverandering. Naast door uzelf te nemen maatregelen aan uw woning om zonnig met energie en water om te gaan, zijn er ook voorstellen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

Regenwater
Langs tijd was het gebruikelijk dat al het regenwater, afkomstig van daken, erfverhardingen en openbare wegen via leidingen en straatkolkten in het openbare riool verdween. Zo werd schoon water vermengd met vuil water dat vervolgens weer schoon gemaakt moest worden in de rioolwaterzuiveringsinstallaties, om daarmee versneld afgevoerd te worden door de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

en het scheermat grondwater aanvalt. Voor alle nieuwbouw, herontwikkeling of andere nieuwe verandering, 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 selen en opvanggradi's. Op dit moment functioneert dit systeem niet omdat de openbare weg nog niet definitief is ingericht. Het is verplicht om het regenwater op eigen terrein te houden en daarvoor maatregelen te treffen. Deze moeten voldoende zijn om minimaal 10 mm regen per m² verhard oppervlak te verwerken. Als deze regenwatervoorzieningen door nog extensieve neerslag volledig gevuld raken met regenwater, mag het overlopende water via 'open' voorzieningen en in het zicht worden afgevoerd naar de goot (langs de straat). Regenwater mag in geen geval geosol worden op het gemeentelijk riool. Uw kavel bevindt zich in een drinkwaterwingsgebied, dit heeft consequenties voor uw kavel en woning. In de bijlage vindt u meer informatie over het wonen in een drinkwaterwingsgebied.

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 soortenrijke en de openbare ruimte te behouden en te verduurzamen. Vogels en andere dieren kunnen er nuttig zijn omdat ze bijvoorbeeld insecten eten. Verschillende soorten zijn daarbij ook afhankelijk van gebouwen zoals zwaluwen, huismussen en vleermuizen. Het zorgen voor verblijfsplaatsen voor deze soorten in de nieuw te bouwen huizen is van groot belang. Zie voor meer informatie: <https://bouwmaatschappij.nl>. Ook elders op internet is veel informatie te vinden over een groene- en biodiversiteit van tuinen. Tijdens de informatieavond zal daaraan ook aandacht worden besteed. Voor specifieke vragen kunt u contact opnemen met k.koning@hertogenbosch.nl. ecologie van de gemeente. De gemeente draagt ook zorg voor een groene omgeving van de openbare ruimte waarbij ook rekening gehouden wordt met natuurlijke soorten rijkdom aan planten en dieren.

Pelgrimsche hoeve, fase 4
Kavelpaspoort kavel 12

Kavel 12: 1 vrijstaande woning
De regels over de bebouwing op de bouwkeuze zijn te vinden in bestemmingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4-5. In dit kavelpaspoort is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste regels uit dit bestemmingsplan. Het volledige bestemmingsplan ligt ter inzage bij het omgevingsloket. Ook is het bestemmingsplan digitaal te bekijken via www.s-hertogenbosch.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

- Op deze kavel mag slechts één woning worden gebouwd.
- De woning is georiënteerd op de Hoekakker en Industriestraat.
- De rooilijn aan de Hoekakker ligt op 5 meter afstand tot de voorste kavelgrens.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is 6 meter en de nokhoogte is 10 meter.
- De zijgeveltoilijn ligt op minimaal 3 meter afstand tot de kavelgrens.
- De hoofdmassa moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn, de breedte mag maximaal 8 meter zijn.
- Het is wettelijk dat er mooie, kwalitatieve zijgevels komen, door bijvoorbeeld gevelopeningen of een entree toe te passen.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, per kavel is één inrit toegestaan.
- De inritafstand tussen de perceelsgrens en de bebouwing moet minimaal 5,0 meter zijn. De maximale breedte van de inrit is 3,0 meter.
- De erfafscheiding wordt in een haag uitgevoerd.
- In de voorgeveltoilijn mag de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog zijn, in de zijgevel perceelsgrens 2 meter.

Neem contact op

Naam: Monique van Griensven - van Lent

Telefoonnummer: 06 - 31 94 21 82

Mailadres: bouw@kavel@s-hertogenbosch.nl

Disclaimer
Dit kavelpaspoort is met zorg samengesteld en geeft een impressie van de mogelijkheden. Het kan niet en kan niet aan de hand van de afbeeldingen worden gebruikt. Het kan niet en kan niet aan de hand van de afbeeldingen worden gebruikt.

Voorbeeld van een kavelpaspoort



Pelgrimsche hoeve, fase 4

Kavelpaspoort kavel 12





Kaveloppervlakte:	484 m ²
Koopsom incl. BTW:	€ 234.256,-
	(prijspeil 2023)
Woningtype:	Vrijstaande woning

Woongebied Pelgrimsche Hoeve:
Pelgrimsche Hoeve is een prachtige, ruime en groene woonwijk. De wijk ontstond zijn charme aan zijn unieke ligging. De Pelgrimsche Hoeve ligt op loopafstand van het mooie buitengebied en het centrum van Nuland met alle omliggende voorzieningen. Daarnaast ligt de wijk op korte afstand van de A50 (A50). De Pelgrimsche Hoeve heeft een dorps sfeer die aansluit op de omgeving. Het plan heeft verschillende soorten bebouwing. Waarbij de bebouwing veelal bestaat uit losse bebouwing en ruime voortuinen. U krijgt alle ruimte om naar eigen inzicht te bouwen. Het plan Pelgrimsche Hoeve is namelijk weestandvast. Wel zijn er een aantal regels opgenomen om ervoor te zorgen dat het een woonwijk wordt die past bij het dorps karakter van Nuland.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de voorbeeldverkeveling.

Straat
De straat de Hoekakker ligt centraal in de Pelgrimsche Hoeve en in het midden van Pelgrimsche Hoeve fase 4-5. Op dit perceel is een vrijstaande woning gepland. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Voor bezoekers zijn er parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De straat krijgt een informeel en dorps karakter. Ten hoogte van de Industriestraat komt een brede groenstrook waarvoor deze woning een mooi doelpunt en uitgangspunt heeft. In de groenstrook is ruimte gereserveerd voor een honden uitlaat en wordt een weil aangelegd. Hierin kan regenwater goed in de grond infiltreren bij een flinke regenbui.

Tuinkontbestending
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 leeft te nemen maatregelen aan uw woning om zonnig met energie en water om te gaan, zijn er ook voorstellen 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 straatgaten in het openbare riool verdween. Zo werd schoon water vermengd met vuil water dat vervolgens weer schoon gemaakt moest worden in de rioolwaterzuiveringsinstallaties, om daarna versneld afgevoerd te worden door

en het schaarse grondwater aanvalt. Voor alle nieuwbouw, herontwikkeling of andere nieuwe verandering, 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 opvangraderen. Op dit moment functioneert dit systeem niet, omdat de openbare weg nog niet definitief is ingericht. Het is verplicht om het hermelwater op eigen terrein te houden en daarvoor maatregelen te treffen. Deze moeten voldoende zijn om minimaal 10 mm regen per m² verhard oppervlak te verwerken. Als deze regenwaterverzoringen door nog eerdere heerslag volledig gevuld raken met regenwater, mag het overblijvende water via open voorzieningen en in het zicht worden afgevoerd naar de goot (langs de straat). Regenwater mag in geen geval geloofd worden op het gemeentelijk riool. Uw kavel bevindt zich in een drinkwatergebied, dit heeft consequenties voor uw kavel en woning. In de bijlage vindt u meer informatie over het wonen in een drinkwatergebied.

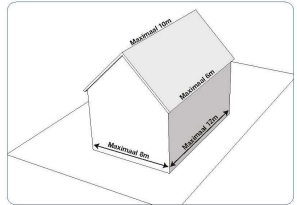
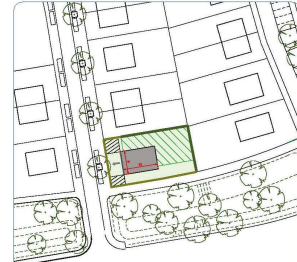
Groen en natuurinclusief
Het groen inrichten van de buurt zorgt voor een gezonde leefomgeving. Bij elke bouwproject of herontwikkeling moet daarom ook aandacht besteed worden aan de aanplant van bomen, struiken en kruiden en maatregelen om de biodiversiteit van dier en plant te behouden en te verbeteren. Vogels en andere dieren kunnen erg nuttig zijn omdat ze bijvoorbeeld insecten eten. Verschillen soorten zijn daarbij ook afhankelijk van gebouwen zoals zwaluwen, huismussen en vleermuizen. Het zorgen voor verblijfsplaatsen voor deze soorten is de realis te bouwen huizen is van groot belang. Zie voor deze soorten in de realis te bouwen huizen is van groot belang. Zie voor meer informatie: <https://bouwennatuurinclusief.nl/>. Ook elders op internet is veel informatie te vinden over een groene- en biodivers inrichting van tuinen. Tijdens de informatieavond zal daaraan ook aandacht worden besteed. Voor specifieke vragen kunt u contact opnemen met kavelpaspoort@s-hertogenbosch.nl, ecoloog van de gemeente. De gemeente draagt ook zorg voor een groene inrichting van de openbare ruimte waarbij ook rekening gehouden wordt met natuurlijke soorten (planten en planten en dieren).



Pelgrimsche hoeve, fase 4

Kavelpaspoort kavel 12





Kavel 12: 1 vrijstaande woning
De regels over de bebouwing op de bouw kavels zijn te vinden in bestemmingsplan Nuland Oost, Pelgrimsche Hoeve fase 4-5. In dit kavelpaspoort is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste regels uit dit bestemmingsplan. Het volledige bestemmingsplan ligt ter inzage bij het omgevingsloket. Ook is het bestemmingsplan digitaal te bekijken via www.s-hertogenbosch.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

- Op deze kavel mag slechts één woning worden gebouwd.
- De woning is georiënteerd op de Hoekakker en Industriestraat.
- De rooilijn aan de Hoekakker ligt op 5 meter afstand tot de voorste kavelgrens.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is 6 meter en de nokhoogte is 10 meter.
- De zijgevelrooilijn ligt op minimaal 3 meter afstand tot de kavelgrens.
- De hoofdmassa moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn, de breedte mag maximaal 8 meter zijn.
- Het is wenselijk dat er mooie, kwalitatieve zijgevels komen, door bijvoorbeeld gevelopeningen of een entree toe te passen.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, per kavel is één intj toegestaan.
- De randbreedte tussen de perceelgrens en de bebouwing moet minimaal 5,0 meter zijn. De maximale breedte van de intj is 3,0 meter.
- De erfafscheiding wordt in een haag uitgevoerd.
- In de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog zijn, in de zijgevels perceelgrens 2 meter.

Neem contact op

Naam: Monique van Griensven - van Lent

Telefoonnummer: 06 - 31 94 21 82

Mailadres: bouwkavel@s-hertogenbosch.nl

discclaimer

De kavelpaspoort is met zorg samengesteld en geeft een impressie van de mogelijkheden. Het betreft een selectie van de (bouw)voorwaarden. U kunt aan dit kavelpaspoort gemiddeld rekenen.

Inschrijving

- Voor 5 juni 12.00 uur aanmelden
- Inschrijfformulier en machtiging
- Inleveren bij notaris én gemeente
- Let op: je moet vooraf een keuze maken of je inschrijft voor een vrijstaande woning of voor een twee-onder-een kap woning
- Nog op zoek naar een medebouwer? Meldt dit via bouwkavel@s-hertogenbosch.nl en we brengen jullie met elkaar in contact!
- Degene die inschrijft, daarmee wordt de reserverings- en koopovereenkomst gesloten



Loting

- 8 juni van 09.30 tot 10.30 uur
- U bent welkom (online)!
- Er zijn 2 aparte lotingen; 1 voor de kavels van de vrijstaande woningen en 1 voor de twee-onder-een kap woningen.



Gesprekken

- Vinden plaatsen in de periode van 12 t/m 20 juni
- Kavelkeuze & tekenen reserveringsovereenkomst
- Incasso 1e waarborgsom 2.500,- euro



Reserveringsperiode

- Informatief bouwplan opstellen
- Financiering voorbereiden



Koop

- Uiterlijk 20 december 2023
- Aanvraag omgevingsvergunning binnen 3 maanden na sluiten koopovereenkomst
- Betaling 2e waarborgsom 2.500,- euro



Overdracht

- Vergunning verleend?
- 6 weken bezwaarperiode
- Geen bezwaren? Binnen 4 weken naar de notaris!



Bouwperiode

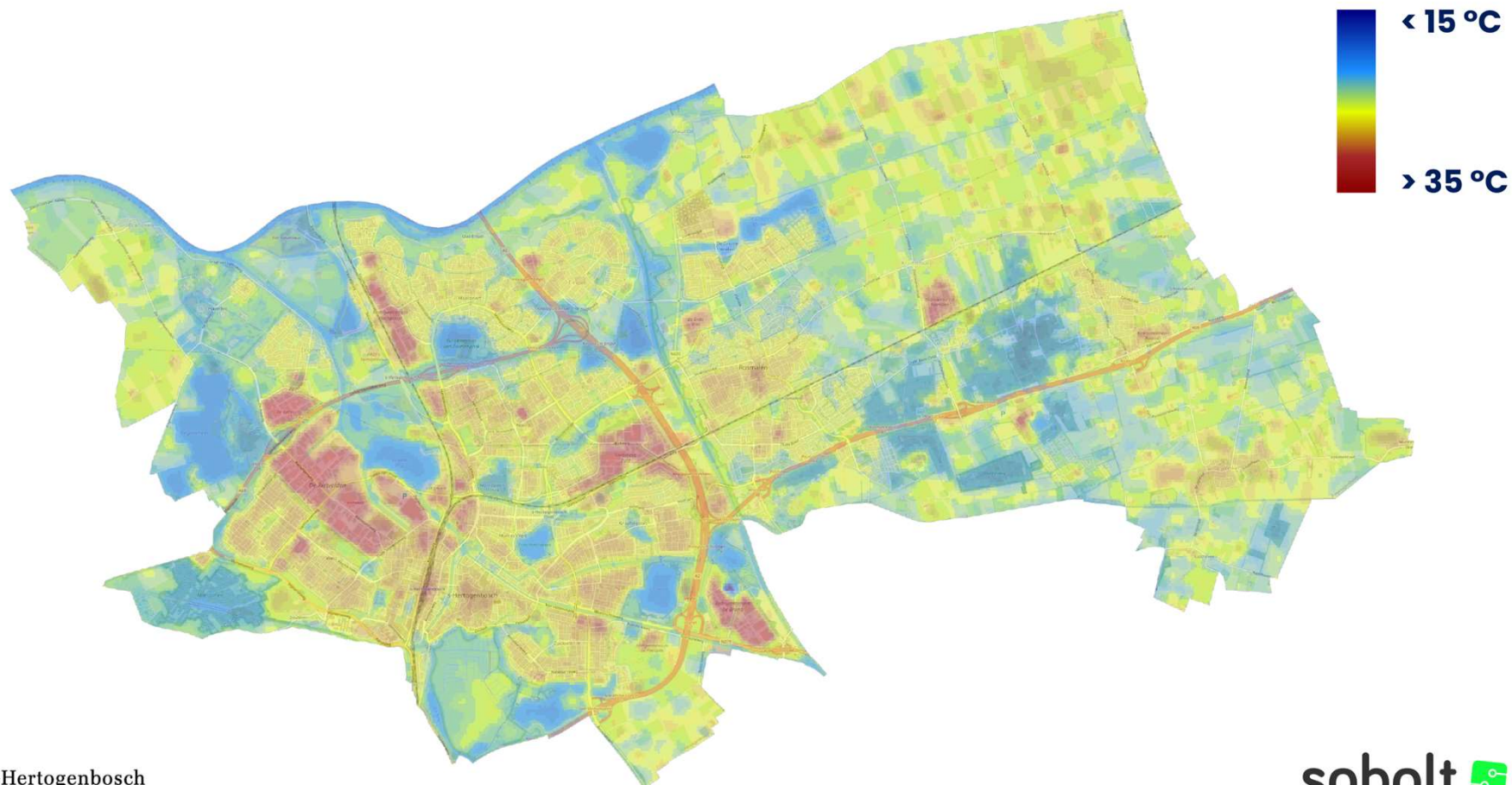
- Maximaal 24 maanden
- Met onderzoeken (sondering/draagkracht grond) en aansluitingen (elektriciteit, riolering en water) voor eigen kosten

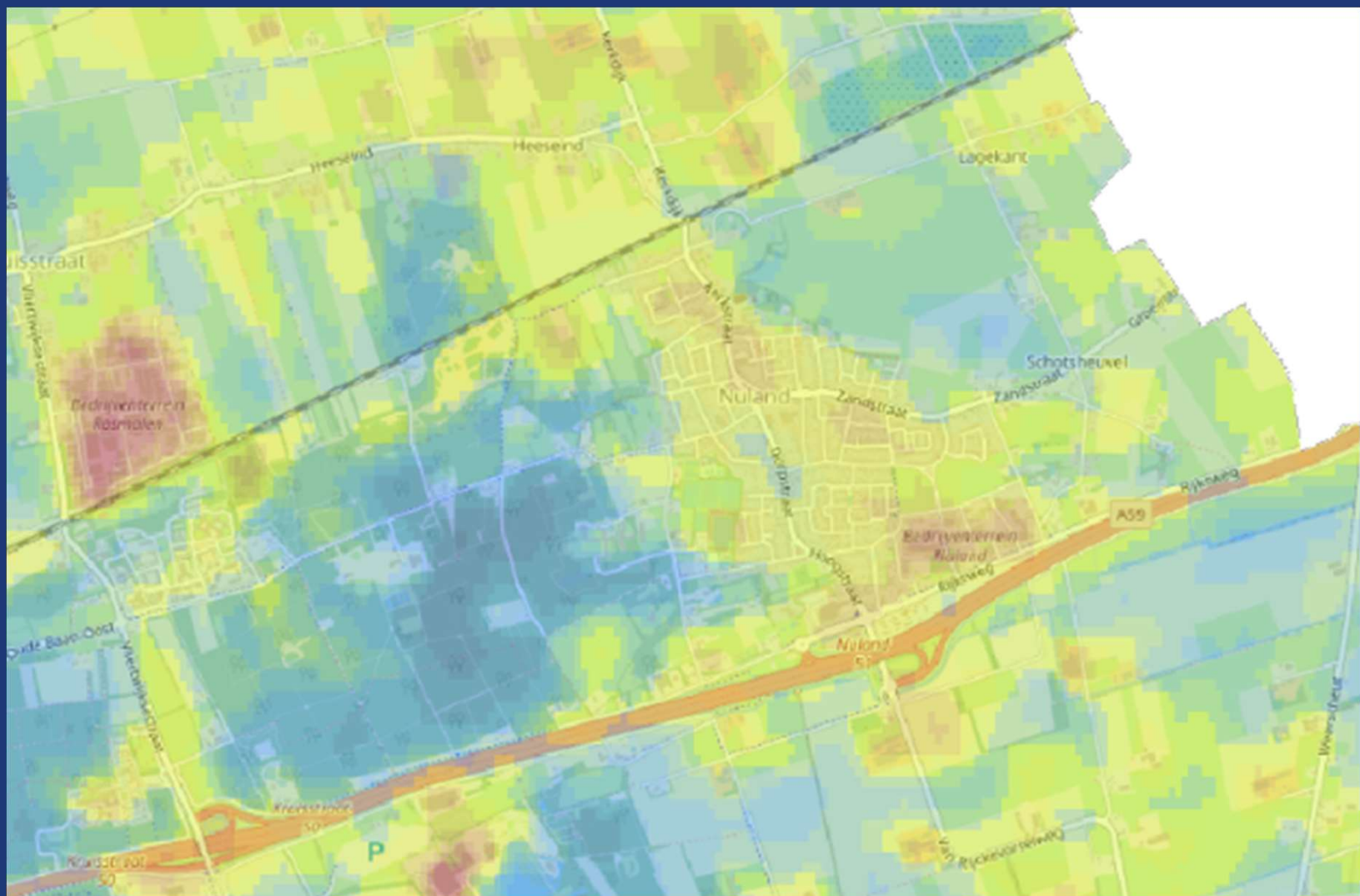


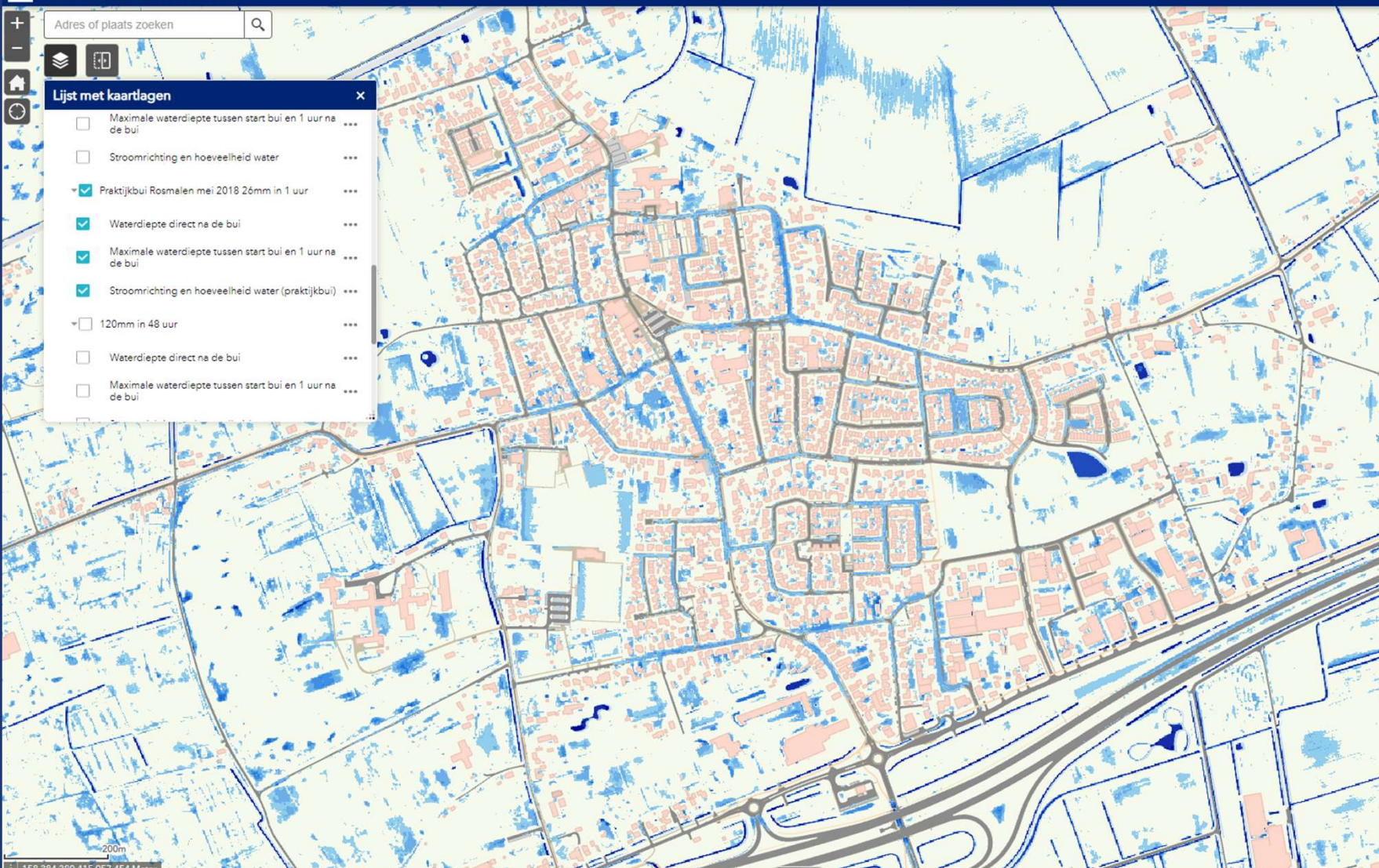
Duurzaamheid: Klimaat robuust

- Ontwikkeling van het klimaat is verontrustend → meer extreem weer
- Met de inrichting van de ruimte rekening mee houden, ook van tuinen en gebouwen
- Bij ontwerp en bouw streven naar een lage impact op milieu, o.a. afkoppelen regenwater

Oppervlaktetemperatuur in 's-Hertogenbosch – 2019







Daarnaast: drinkwaterwingebied

Regels:

- Grondwaterbescherming – voorschriften
- Regenwater infiltratie op perceel (Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021)

Ambities: klimaatbestendig, groen en biodivers:

- Inrichting van tuin/perceel
- natuurinclusief bouwen

- 1 Groene tuin
- 2 Hemelwater afkoppelen
- 3 Regenton / Regenwaterschutting
- 4 Open goot
- 5 Hoogteverschillen in de tuin
- 6 Groene erfafscheiding
- 7 Regenwatervijvers
- 8 Groene daken
- 9 Groene gevels





**bouw
natuur
inclusief
.nl**

Aan de slag

met natuurinclusief bouwen



Hoe gaat het verder?

- Verwachte uitgave eerste CPO-locatie(s) na de zomer
- In gesprek met Mooiland voor bouw sociale huurwoningen
- Bouwrijp maken gereed in het najaar
- Volgende uitgifte zelfbouwkavels verwacht in 1^e helft 2024



Informatieavond eerste kaveluitgifte Pelgrimsche Hoeve fase 4 en 5



Bedankt voor uw aandacht

Heeft u na deze avond nog vragen? Stuur deze naar
bouwkavel@s-hertogenbosch.nl