



# écht enschotsebaan

kavelpaspoort

In dit kavelpaspoort worden de randvoorwaarden benoemd voor verdere planvorming op Woon-werkkavel VW2 aan de Enschootsebaan te Berkel-Enschot.

Oppervlakte kavel: circa 1.690 m<sup>2</sup>.

Afmetingen: zie tekening op dit kavelpaspoort (zie ook CD).

## Algemeen

Voor de ontwikkeling écht Enschootsebaan te Berkel-Enschot gelden de volgende documenten als randvoorwaarden:

- Ruimtelijke onderbouwing Enschootsebaan kenmerk 073829793:0.9 d.d. 15 augustus 2008 met voorschriften en plankkaart;
- Beeldkwaliteitplan d.d. juni 2008;
- Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte versie 4 d.d. november 2008;
- Gereedschapskist dorps milieu d.d. 9 juli 2004;
- Situatie-tekening VW2 d.d. 7 november 2008.

*Bij dit kavelpaspoort zijn deze documenten bijgevoegd (zie CD).*

## Globale samenvatting randvoorwaarden bebouwing Kavel Bestemming

De bestemming is Wonen-werken klein, ofwel wonen in combinatie met één van de volgende functies:

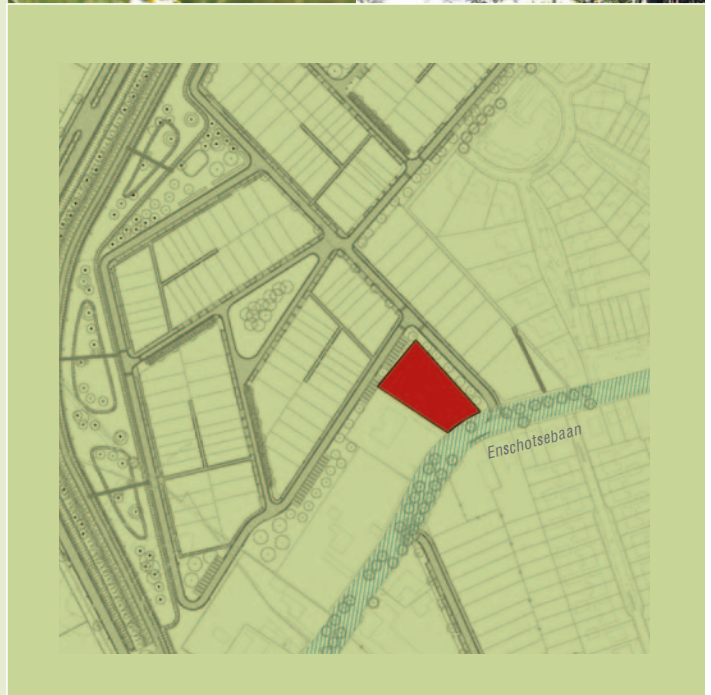
- A Uitoefening van beroepsmatige activiteiten
- B Bedrijvigheid (categorie 1)
- C Kantoren tot maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo
- D Maatschappelijke instellingen
- E Recreatie en sport
- F Zorg- en dienstverlening (zakelijk en persoonlijk)

*Voor de bouwschriften behorende bij deze woonwerkkavel zie bijlage CD. In tegenspraak tot de exacte tekst van de bouwvoorschriften geldt er voor dit kavel een verplichting tot combinatie met één van de 'werk'functies. Alleen de functie wonen is niet toegestaan. Dit is een voorwaarde voor de verkoop.*

## Volumeopbouw woning

- 1 Het hoofdgebouw is de woning;
- 2 Bedrijvigheid in een bijgebouw, achter het hoofdgebouw, realiseren;
- 3 De maximale bouwhoogte is 11 meter;
- 4 De maximale diepte is 15 meter
- 5 De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- 6 De afstand van achtergevel tot achterste perceelgrens is minimaal 10 meter;
- 7 De afstand tot zijdelingse perceelgrens is minimaal 5 meter;
- 8 Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is niet toegestaan.

*Voor de bouwschriften behorende bij deze woonwerkkavel zie bijlage CD.*





### Volumeopbouw bedrijvigheid

- 1 Achter het hoofdgebouw maximaal 50% van de perceelsbreedte mag bebouwd worden met een maximum van 750 m<sup>2</sup>;
- 2 De afstand tot zijdelingse perceelgrens is minimaal 5 meter aan één zijde (in elk geval aan straatzijde);
- 3 De afstand van achtergevel tot achterste perceelgrens is minimaal 2 meter;
- 4 De maximale bouwhoogte is 6 meter. De maximale goothoogte is 3 meter.

Voor de bouwschriften behorende bij deze woonwerk-kavel zie bijlage CD.

### Volumeopbouw overig

Zie voor een nadere toelichting de ruimtelijke onderbouwing.

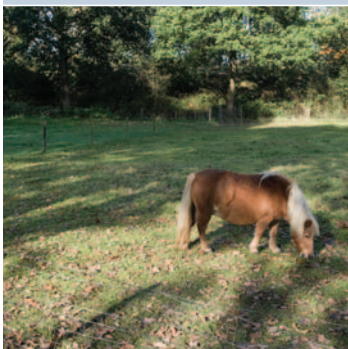
### Beeldkwaliteit

- 1 Een goothoogte van 3 tot 6 meter;
- 2 Markante, rijke architectuur;
- 3 Samengestelde bouwmassa;
- 4 Aankappingen mogelijk;
- 5 Aan- en bijgebouwen hebben ook een kap;
- 6 Gebruik van natuurlijke materialen;
- 7 Zorgvuldige detaillering;
- 8 Speciale aandacht voor dorps omgeving;
- 9 Erfafscheiding bij voorkeur door een haag en een sloot aan de Enschtsebaan.

Voor de complete omschrijving van eisen aan de beeldkwaliteit zie kwaliteitsplan op CD.

### Parkeren

- 1 Er dient minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein opgenomen te worden.
- 2 Parkeren ten behoeve van bedrijvigheid dient te gebeuren op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn.
- 3 Verder dient voldaan te worden aan de eisen betreffende parkeren conform de bouwverordening van de gemeente Tilburg.



**SORGHVLIET bv**  
onroerende zaken | hypotheek | verzekeringen  
 T 013 - 533 90 02



T 013 - 533 55 39

### Energie

- 1 EPC (energieprestatie coëfficiënt) dient 10% lager te zijn dan de norm uit het bouwbesluit
- 2 EPL (energieprestatie op Locatie) van minimaal 7,0
- 3 Gebruik van LTV (lage temperatuur verwarming)

écht Enschtsebaan is een project van:



Aan de samenstelling van dit kavelpaspoort is de grootste zorg besteed door een zo nauwkeurig mogelijke verwerking van de beschikbare informatie. Toch maken wij een voorbehoud voor wijzigingen in documenten of ontbreken van documenten die van toepassing zijn op deze woonwerk-kavel. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.