



**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

Mertens Makelaardij  
Rijksweg 9  
6271 AB, GULPEN  
Tel: 043-4502333  
E-mail: info@mertens.nl  
www.mertens.nl

## Nieuwbouw Leijenhof Wahlwiller – Wittem Kavel 21 690 m<sup>2</sup>



**€ 166.045,- incl. BTW V.O.N.**

In Wahlwiller is op de voormalige locatie van de sportvelden nieuwbouwplan Leijenhof gelegen. Aan de noordzijde van het terrein zijn 7 kavels bestemd voor vrije sector woningen, daarvan zijn er nog een aantal beschikbaar. Gezien de fraaie ligging tegen het natuurgebied en in de nabijheid van het meandergebied van de Selserbeek, zullen er eisen gesteld worden aan de wijze van bebouwing. Zo zal de kavel worden opgedeeld in 3 vlakken:

- één bouwvlak voor de woning, met inrit en parkeerplaatsen op eigen terrein
- één vlak voor het plaatsen van bijgebouwen aan de achterzijde
- één gedeelte van het perceel voor groenvoorziening, waarbij een gedeelte in het beekdalgebied niet mag worden opgehoogd.

Kavel 21 heeft een oppervlak van 690 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op het Noorden. Aan de achterzijde is er een vrije ligging met uitzicht naar de Selserbeek.

Kortom, een mooie kans voor het realiseren van uw eigen droomhuis op een zelfbouwkavel!

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg. Voor aan-huis-gebonden beroepen geldt dat moet worden voldaan aan de criteria zoals opgenomen in artikel 12.5.3;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': voor een pension en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.2.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in 12.2.2 tot en met 12.2.4.

### 12.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan: 1. het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; 2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende bouwvergunning; 3. tenzij geen woning aanwezig is, dan is maximaal één nieuwe woning toegestaan uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar geldt dat maximaal het aantal aangeduide woningen mag worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt het bepaalde onder d;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat: 1. uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden ; 2. de breedte van het hoofdgebouw minimaal 6 meter moet bedragen en maximaal 10 meter mag bedragen; 3. bij de bouw van twee woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 meter bedraagt;
- e. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- f. er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' waar het afwijkende aantal aangeduide bouwlagen is toegestaan;
- g. de hoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
- h. woningen en bijgebouwen zullen met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt.

### 12.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. bij vrijstaande woningen dient één zijerf onbebouwd te blijven;
- c. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- e. het oppervlakte aan bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 70 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

### 12.2.4 Overige regels

- a. Binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.60 m mag bedragen, met uitzondering van:
  1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de aan de zijde van de voorgevel naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1.00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 2.00 m mag bedragen en;
  2. de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen;
- b. Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
  1. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1.50 m, de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming 'Wonen - 1' niet minder dan 3.00 m bedraagt;
  2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, qua afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming 'Wonen - 1' niet minder dan 3.00 m bedraagt;
  3. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

## 12.3 Nadere eisen

### 12.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

### **12.3.2**

De onder 12.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeerbehoefte;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

### **12.4 Afwijken van de bouwregels**

12.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het plat afdekken van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.2 ten aanzien van de wijze van afdekken van gebouwen, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onevenredige aantasting van het straatbeeld met zich meebrengt.

### **12.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oppervlakte aan bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.3 onder e ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat:

- a. het oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de noodzaak is aangetoond;
- c. een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd is;
- d. het woonmilieu op de belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

### **12.5 Specifieke gebruiksregels**

12.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. wonen in een vrijstaand bijgebouw, behoudens mantelzorg, toegelaten krachtens artikel 12.5.3;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan huis gebonden beroepen, toegelaten krachtens artikel 12.5.2;
- c. detail- en/of groothandel;
- d. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.



### 12.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. het mag maximaal 100 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de woning betreffen;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

### 12.5.3 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. mantelzorg mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen, met dien verstande dat mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw slechts is toegestaan indien dit niet gepaard gaat met meer dan het toegestane oppervlak aan bijbouwen;
- b. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- d. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- e. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 12.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden in het hoofgebouw en/of het bijgebouw, mits:

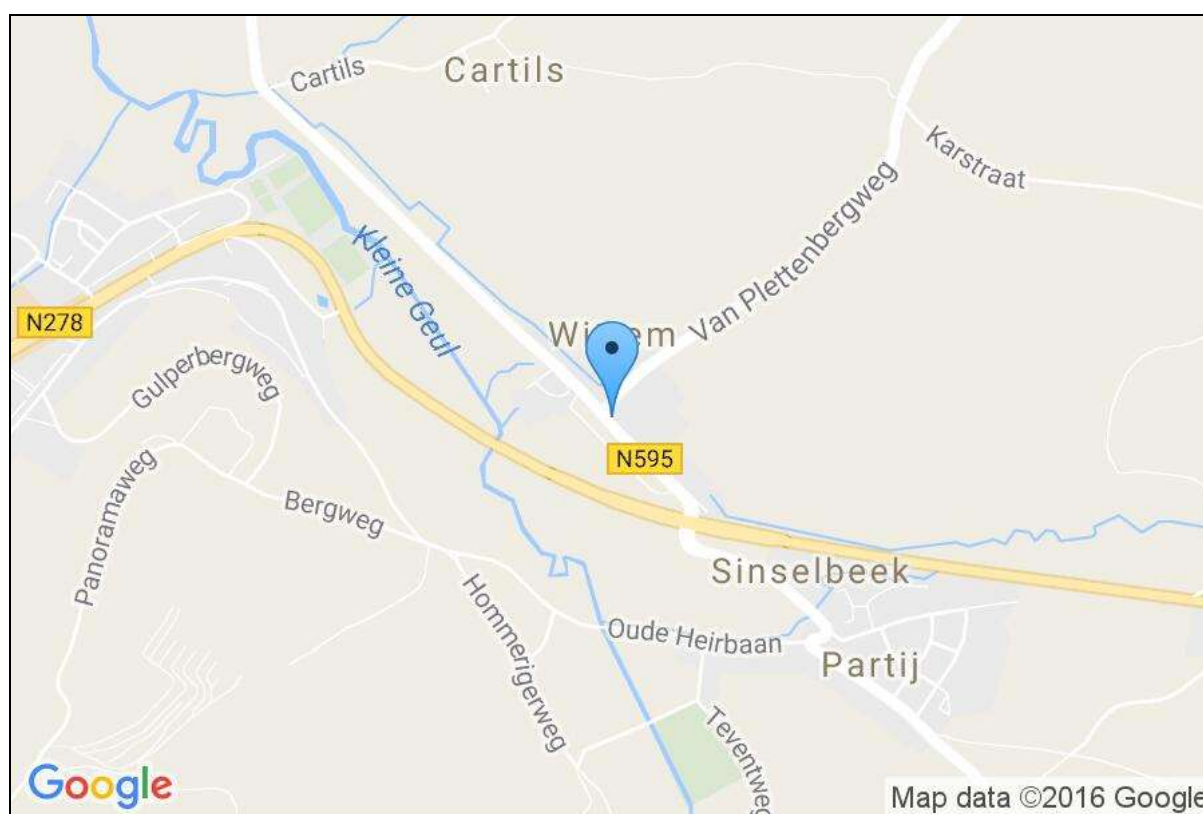
- a. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt;
- b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
- d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en de voorzieningen niet zodanig zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonomgeving;
- e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning.

## Kenmerken

Prijs kavel 21	: € 166.045,-
Soort	: Bouwgrond
Perceel oppervlakte	: 690 m <sup>2</sup>

## Locatie

Leijenhof kavel 21  
6286 DC WITTEM





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

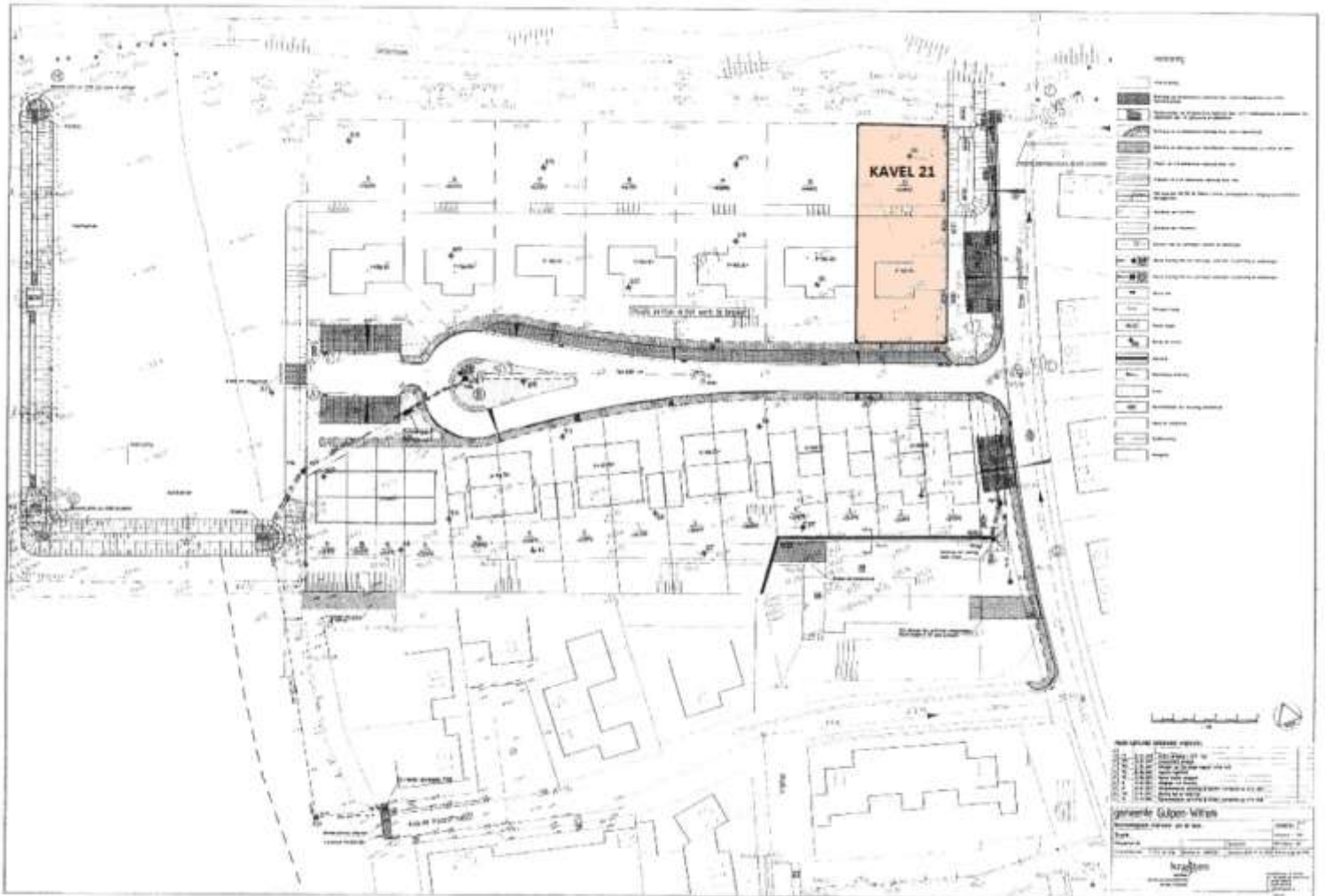
Mertens Makelaardij  
Rijksweg 9  
6271 AB, GULPEN  
Tel: 043-4502333  
E-mail: info@mertens.nl  
www.mertens.nl

## Foto's





## situatietekening kavel 21





**MERTENS**  
MAKELAARDIJ

Mertens Makelaardij  
Rijksweg 9  
6271 AB, GULPEN  
Tel: 043-4502333  
E-mail: info@mertens.nl  
www.mertens.nl

## kadaster kavel 21

Uittreksel Kadastrale Kaart



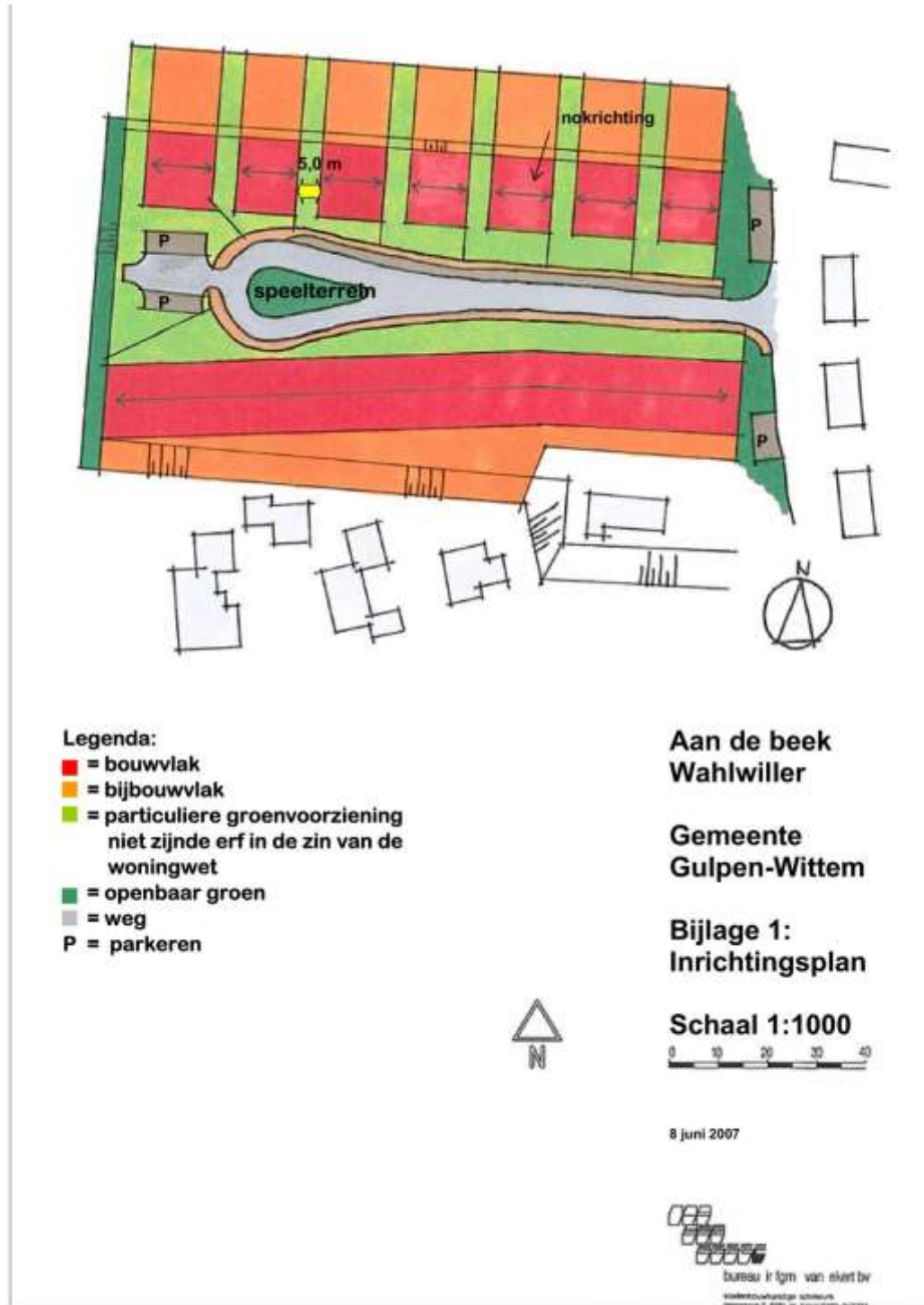
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	25 Huisnummer	Kadastrale gemeente	WITTEM
— Kadastrale grens	— Voorlopige grens	Sectie	P
— Bebouwing	— Overige topografie	Perceel	350

Voor een eensluitend uittreksel, ROERMOND, 19 januari 2011  
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## Inrichtingsplan



- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden