

Wijlre – Parallelweg Kavel 13



Koopsom € 103.616,- V.O.N.

Is het uw wens om uw eigen droomhuis te bouwen?

Dan is dit wellicht het perfecte aanbod voor u. Een prima formaat zelfbouwkavel (470 m²) gelegen aan de rand van Wijlre, waardoor zowel voorzieningen als natuur binnen handbereik liggen.

De kavel is geschikt voor het bouwen van een vrijstaande woning en heeft een bouwvlak van 13,5 meter breed en 15 meter diep.

Het perceel is georiënteerd op Noord-Oost en heeft een praktische vorm, er dient rekening gehouden te worden met een peilaanduiding van 109.6 NAP.

Het perceel is bestemd voor wonen, daaronder mede begrepen aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg.



Dionne makelaars
Rijksweg 68A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

Omschrijving

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn vele redenen voor te benoemen. Zo beschikt de plaats over een leuk centrum met goede voorzieningen zoals een supermarkt, bakkerij en groentewinkel. Het is na Gulpen de grootste kern van gemeente Gulpen-Witterm met circa 2700 inwoners en er is uiteraard ook een basisschool. De aanblik van het dorp wordt bepaald door de landelijk bekende Brand Bierbrouwerij met haar glimmende koperen ketels. Bij Wijlre horen de buurtschappen Etenaken, Cartils, Kapolder, Elkenrade, Stokhem en Beertsenhoven. Het riviertje de Geul stroomt door het dorpje en er is een overvloed aan natuurschoon.

Het bouwperceel is opgenomen in bestemmingsplan 't Kempke e.o. en kent de volgende bouwregels:

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, daaronder mede begrepen aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg; 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 14.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen – 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijgebouwen;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

5.2.2 Regeling bouwvlak

Ter plaatse van het 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- het bouwvlak mag voor 75% bebouwd worden;
- de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- er mag ten hoogste in 1 bouwlaag worden gebouwd;
- de hoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;
- het gebouw zal met kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;
- het is niet toegestaan om aan de voorgevel dakkapellen aan te brengen.

5.2.3 Regeling bijgebouwen

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

- bijgebouwen mogen eveneens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- 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 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

5.2.4 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 bedragen, met uitzondering van: 1. de hoogte van erfafscheidingen, welke voor zover aanwezig voor de 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; 2. de hoogte van palen, masten en plastische 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 Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt; 2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 m. bedraagt; 3. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

5.3 Nadere eisen

5.3.1

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.

5.3.2

De onder 5.3.1 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;
- c. ter voorkoming van parkeerhinder indien op eigen terrein niet voldaan wordt aan de parkeernorm zoals bepaald in artikel 14.3;
- d. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.



Dionne makelaars
Rijksweg 68A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Plat afdekken gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder g ten aanzien van de wijze van afdekken van gebouwen, met dien verstande, dat het gebouw ook plat afgedekt mag worden mits dit voldoet aan redelijke eisen van welstand.

5.4.2 Oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.2.3 ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat:

- het oppervlakte aan bijgebouwen 100 m² mag bedragen;
- de noodzaak daartoe is aangetoond;
- een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd is;
- het woonmilieu op de belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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:

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning, behoudens bij mantelzorg;
- ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen;
- detail- en/of groothandel;
- opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

5.5.2 Aan huis gebonden beroepen

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

- een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- het mag maximaal 100 m² van de vloeroppervlakte van de woning betreffen;
- de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.



Dionne makelaars
Rijksweg 68A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.5.1 onder b, ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 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 het geen publieksgerichte voorzieningen betreffen;
- 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 overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning, met dien verstande, dat:
- h. ten hoogste 100 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt

De volgende documenten zijn beschikbaar voor de koper:

- historisch bouwonderzoek
- bestemmingsplan
- algemene verkoopvoorwaarden gemeente Gulpen-Wittem.

Foto's



Kadastrale kaart



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