

TE KOOP



Bouwkavel - Brede Hoolstraat 7 Reijmerstok

Gelegen op een rustige groene locatie aan de rand van Reijmertok ligt deze goed bemeten bouwkavel met uitstekende privacy.

Vraagprijs

€ 219.175 v.o.n.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Bouwkavel - Brede Hoolstraat 7 Reijmerstok

Het perceel ligt enigszins verscholen van de straat, een heerlijk rustige plek met prima mogelijkheden om een woning naar je eigen wensen te bouwen.

Het perceel heeft een gemiddelde lengte van circa 30 meter en een gemiddelde breedte van circa 28 meter.

De kavel is gesitueerd op Noord Oost en het bouwvlak is circa 100 m² groot.

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

Reijmerstok is één van de karakteristieke dorpen van de gemeente Gulpen-Wittem. Het is een langgerekt dorp dat zich kenmerkt door de vele boerderijwoningen met zijn karakteristieke grote toegangspoorten.

Het dorp ligt precies op de grens tussen de gemeenten Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten, het ligt geografisch gezien dan ook op korte afstand van Maastricht wat je in zo'n 15 minuten kunt bereiken.

Voor de dagelijkse voorzieningen zijn zowel Gulpen als Margraten snel bereikt.

Daarnaast profiteer je natuurlijk optimaal van de ligging midden in het Heuvelland,

Reijmerstok wordt omgeven door veel groen met prachtige vergezichten en vele wandel en fietsroutes.

Tenslotte is ook het hechte sociale leven van Reijmerstok een vermelding waard, er worden diverse sfeervolle evenementen georganiseerd zoals de Poorten van Reijmerstok, de Kermis en de Hopfeesten.

Bijzonderheden

Het bestemmingsplan Woningbouw Brede Hoolstraat ong. Reijmerstok is van toepassing. De meest relevante bestemmingsregels zijn onderstaand in te zien, de complete documentatie is op aanvraag beschikbaar.

De algemene verkoopvoorwaarden gemeente Gulpen-Wittem zijn van toepassing.

Koper dient een waarborgsom ter grootte van € 5.000,- te stellen ten behoeve van eventuele schade aan wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen dan wel kabels en leidingen.

Er zal een redelijke instandhoudingsplicht worden opgelegd voor het behoud van een kastanjeboom aan de voorzijde van het perceel.

De volgende documentatie is op aanvraag beschikbaar: bestemmingsplan, akoestisch onderzoek, infiltratieonderzoek, quickscan flora en fauna, stikstofberekening, verkavelingsschets en verkennend bodemonderzoek.

Verkoop bij inschrijving: deze kavel wordt aangeboden volgens een inschrijvingsprocedure.

Kandidaten hebben de gelegenheid om uiterlijk 10 januari 2023 een bieding uit te brengen in gesloten enveloppe.

Deze bieding dient ingeleverd te worden bij projectnotaris Fischer & van Thoor te Wittem.

Het biedingsformulier is verkrijgbaar bij Dionne makelaars.

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 art. 3.5;

en de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

met dien verstande dat voldaan wordt aan het bepaalde in 3.2.2 tot en met 3.2.5:

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;

per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar geldt dat maximaal het aantal aangeduide woningen mag worden gebouwd;

het bouwvlak mag geheel worden bebouwd uitgezonderd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat: uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden;

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 meter bedraagt;

de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;

er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd;

de hoogte van iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3.50 m bedragen;

woningen en bijgebouwen zullen met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding '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;

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;

bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;

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;

3.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van: 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;

de hoogte van palen, masten en beeldende kunstwerken welke ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

3.2.5 Overige regels

Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:

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 weg niet minder dan 3.00 m bedraagt;

aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, qua afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de weg niet minder dan 3.00 m bedraagt;

ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.

3.3 Nadere eisen

3.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van: de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing; de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

voorzieningen ter voorkoming van de hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

3.3.2

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing; 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; ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het plat afdekken of het toestaan van een andere dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten aanzien van de wijze van afdekken van gebouwen, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onevenredige aantasting van het straatbeeld met zich meebrengt.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van de oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat: het oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 100 m² mag bedragen; de noodzaak is aangetoond;

een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd is;

het woonmilieu op de belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad:

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 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:

wonen in een vrijstaand bijgebouw, behoudens mantelzorg, toegelaten krachtens artikel 3.5.3;

ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huisgebonden beroepen, toegelaten krachtens artikel 3.5.2;

detail- en/of groothandel; kantoor, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' waar het gebruik van de verdieping als zelfstandige kantoorruimte is toegestaan;

opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

3.5.2 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.

3.5.3 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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 bijgebouwen;

de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;

de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;

de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;

het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 100 m² bedraagt;

de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;

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;

zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, zoals opgenomen in Bijlage 1 Overzicht consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid' in het hoofgebouw en/of het bijgebouw, mits:

ten hoogste 100 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt;

deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;

vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;

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;

de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;

op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

5.1.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.1.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder bijgebouwen;

in aanvulling op het bepaalde in sub a is bij ondergrondse bouwwerken onder bijgebouwen geen toegang van buitenaf toegestaan;

het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;

in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;

het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;

het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;

de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

5.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

de waterhuishouding niet wordt verstoord;

geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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:

een seksinrichting en een sekswinkel;
een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
straatprostitutie.



Kenmerken

Vraagprijs

€ 219.175 v.o.n

Soort

Bouwkavel

Perceeloppervlakte

797 m²

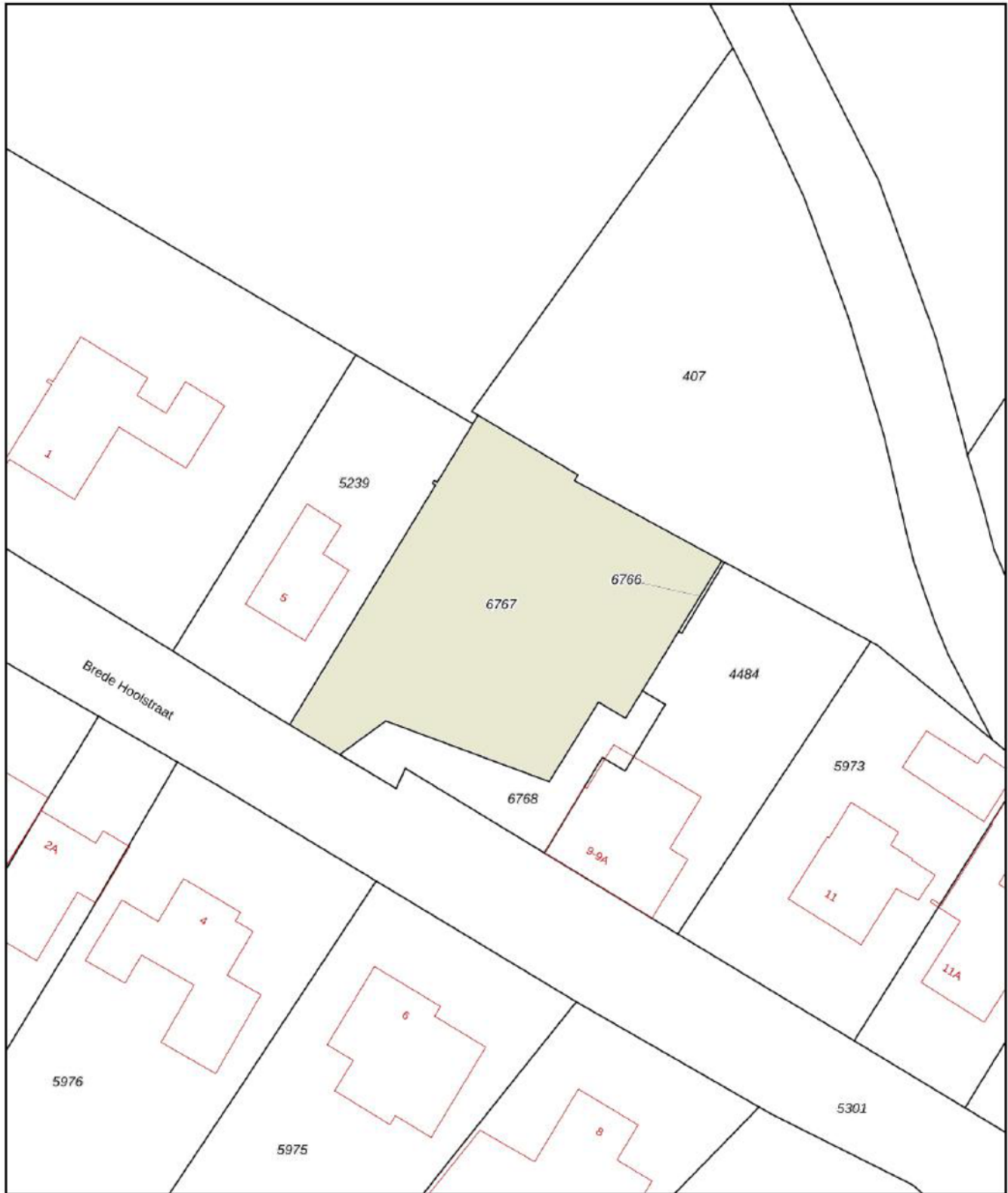
Ligging

aan rustige weg



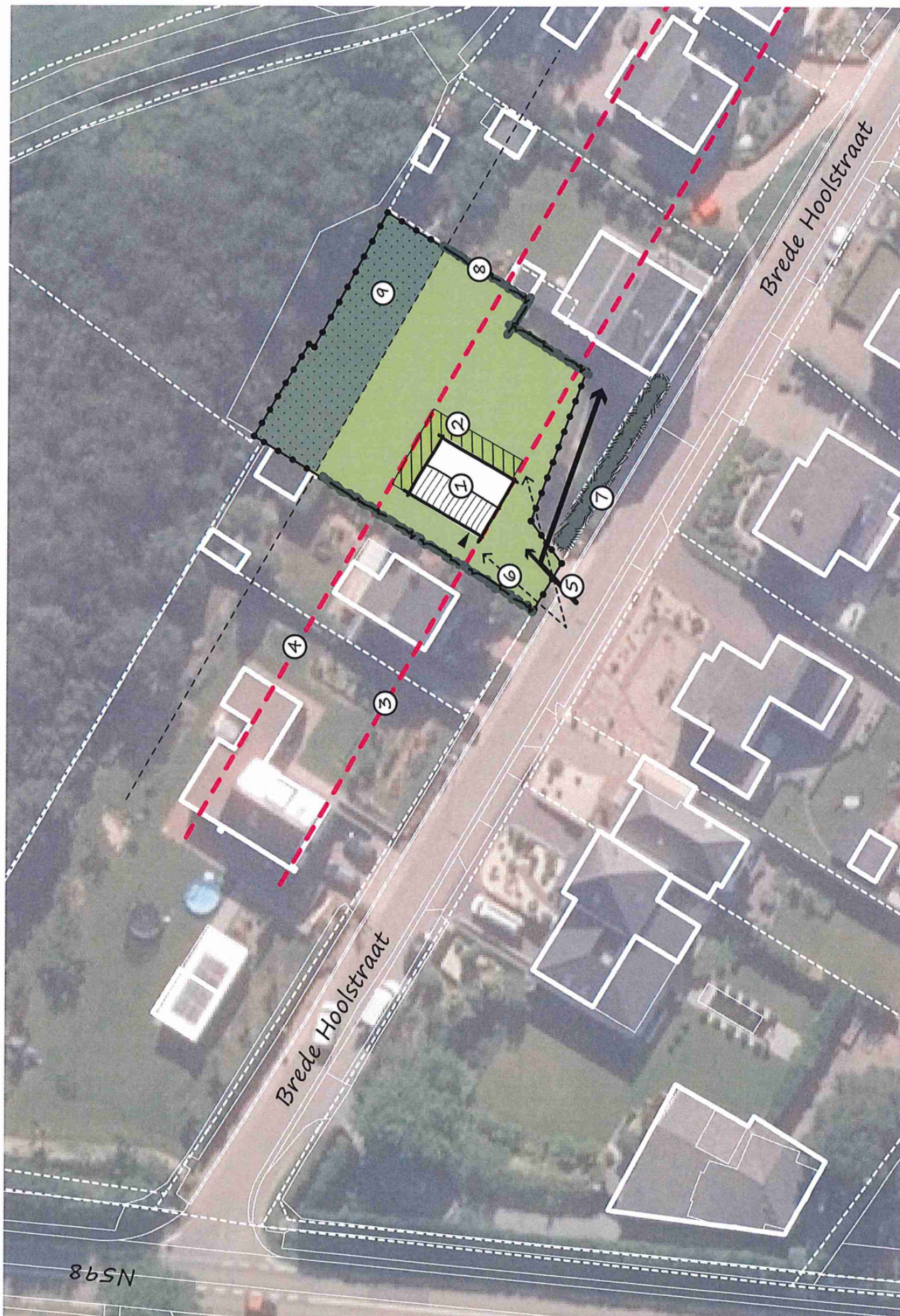




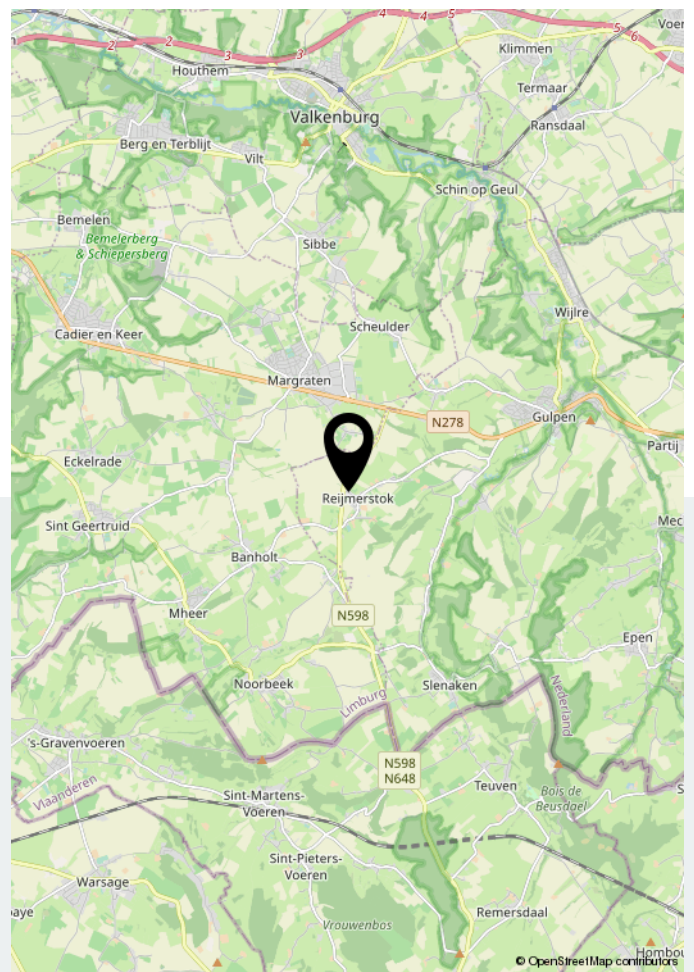
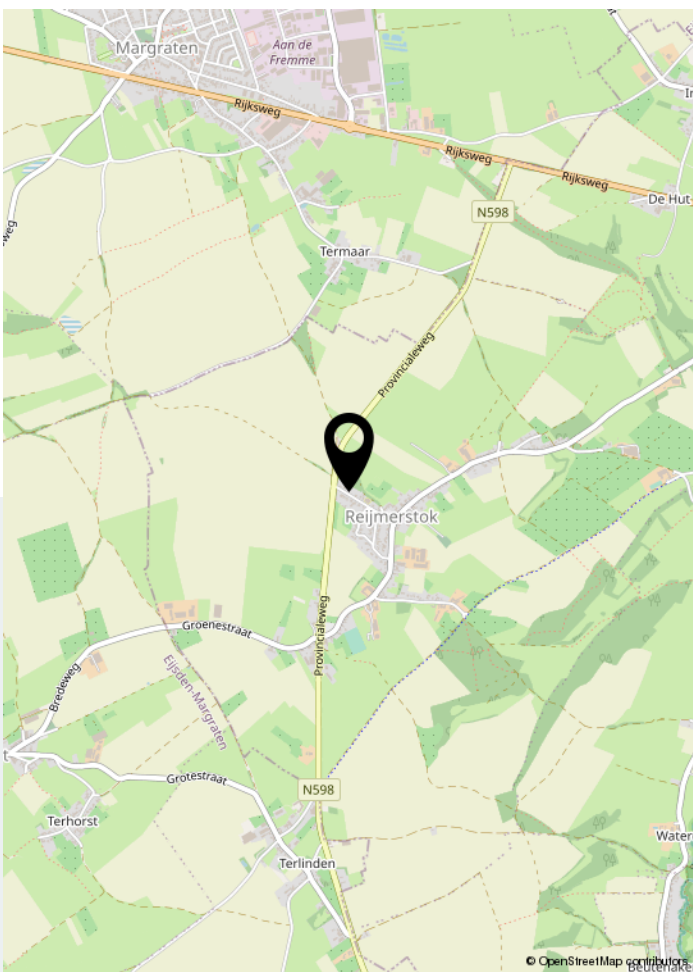
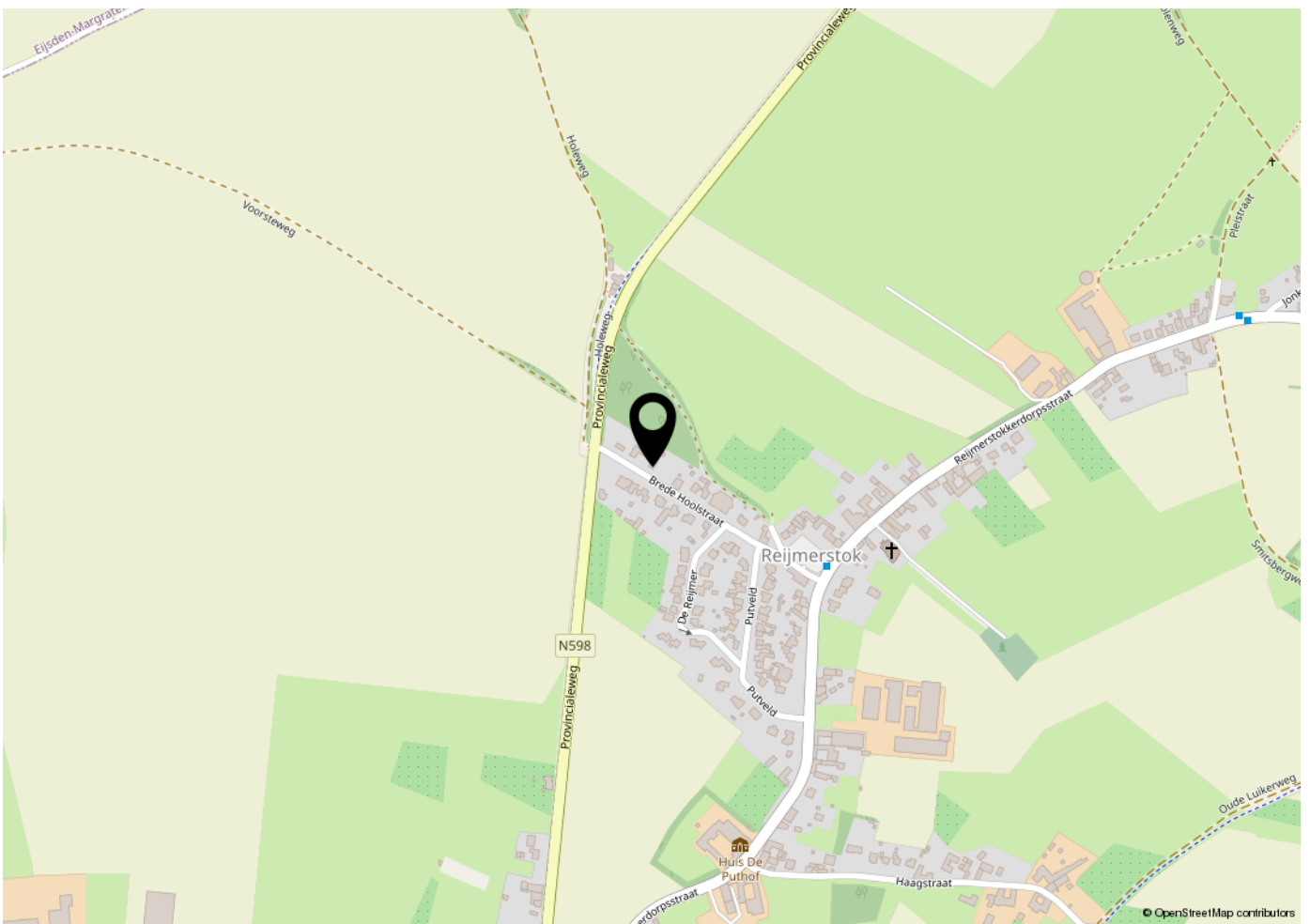


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 november 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6767</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
--	--	---

Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl

