

NIEUWBOUWPLAN PARTIJ OOST

FASE II



- 5 zelfbouwkavels

Prijzen van € 88.697,- tot € 188.504,- V.O.N.



Partij – Wittem

De plaatsnaam Partij wordt veelal uitgesproken als één woord Partij-Wittem. Toch zijn het wel degelijk 2 woonkernen met een eigen identiteit en een eigen geschiedenis.

De relatief kleine woonkern Wittem gaf zelfs zijn naam aan de -tot 1998 zelfstandige-gemeente Wittem. Als men in aanmerking neemt dat de plaats een kasteel heeft waar tijdens de 80 jarige oorlog Prins Willem van Oranje enige tijd woonde, alsook het feit dat Wittem tot aan de Franse tijd een “vrije heerlijkheid binnen het Duitse Rijk” was, behoeft niemand de status van de plaats echt te verbazen.



Als bedevaartplaats van de H.Gerardus en het monumentale klooster van de orde der Redemptoristen kreeg Wittem eveneens grote naamsbekendheid.

De kern Partij wordt voor het eerst genoemd in het jaar 1364 (Dae Torteide). Torteide verwijst naar “tortata” wat kromming of bocht betekent, dat dit slaat op de 270° bocht richting Mechelen, mag als bekend worden verondersteld.

De kern van het dorp is gelegen langs de oude Heirbaan, de Romeinse weg die Maastricht (Mosae Traiectus) verbond met Aken (Aquisgranni).

Wellicht waren het Romeinse soldaten die hun dienstdag voltooid hadden en zodoende recht hadden op een stuk grond om zich daar te vestigen.

Ook worden er in nieuwbouwplan Partij Oost zelfbouw kavels aangeboden. De kavels variëren in oppervlakte van 365 m² tot 905 m², daardoor is er voor eenieder een maat naar keuze beschikbaar.

Het merendeel van de kavels ligt aan de oostzijde van het plan en deze kavels beschikken over een vrij uitzicht over de velden richting Wahlwiller en Mechelen.

Het plangebied is direct gelegen tegen de begrenzing van de rode contour om Partij (vastgesteld in het contourenbeleid van de Provincie). Buiten deze contouren mag, behoudens uitzonderingen, niet meer gebouwd worden. Een deel van de tuinen van de zelfbouw kavels ligt buiten de rode contour, hierop mogen geen (bij)gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd. Hierdoor zullen de prachtige vergezichten vanaf de zelfbouw kavels nog meer behouden blijven.

De woningbouw dient plaats te vinden met toepassing van het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Voor de woningen moet worden uitgegaan van een verbeterde energieprestatie. De EPC mag maximaal 0,6 bedragen.

Op de inrichtingsschets staat weergegeven hoe de omvang en situering van de te bouwen woningen dient te worden gerealiseerd. Voor het bouwen van de woningen gelden de volgende regels:

- De woningen dienen in de op inrichtingsschets aangegeven bouwblokken (rood) te worden gesitueerd.
- De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter, voor kavel 22 en 23 geldt 6 meter
- Erkers mogen 1,5 meter voor de voorgevelrooilijn komen mits de erker niet breder is dan 60% van de voorgevelbreedte
- Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd en er mag maximaal één woning gerealiseerd worden.

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

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- Bijgebouwen mogen in het met een dikke lijn omkaderde rode vlak, dan wel in het gele vlak worden gesitueerd
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 40% van de bij de woning behorende gronden, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 70 m²
- In de tuinen, aangeduid als het donkergroene vlak, is het oprichten van bijgebouwen niet toegestaan. Dit deel tuin is bestemd als “tuin met landschappelijke waarden”
- Er dient één zijerf onbebouwd te blijven
- Bijgebouwen mogen ten hoogste in 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw
- Bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt

Op aanvraag zijn een aantal documenten digitaal beschikbaar:

- Ruimtelijke onderbouwing (volledig)
- Projectbesluit
- Verkennend bodemonderzoek
- Fundering/sonderingonderzoek
- Plankaart
- Algemene voorwaarden uitgifte onroerende zaken gemeente Gulpen-Wittem
- Beeldkwaliteitsplan

In het nieuwbouwplan mag welstandsvrij gebouwd worden. De gemeente doet een handreiking voor de woningen ter plaatse door middel van het beeldkwaliteitsplan. Voor de invulling wordt er van uitgegaan dat de opdrachtgevers met een gekwalificeerde

architect zullen werken. Voor de woningen moet door goede detaillering van de beeldbepalende delen kwaliteit afleesbaar zijn en de onderlinge samenhang in het straatbeeld waarborgen. De landelijke omgeving en de relatie met het landschap moet door de materiaalkeuze versterkt worden. Het ontwerp moet refereren aan traditionele ambachtelijke architectuur. Geprofileerde dakranden en overstekken, ingetogen materiaalkeuze en goed vormgegeven entreepartijen en erkers vormen de basis voor deze architectuurtypologie. De beeldkwaliteit wordt door de navolgende zes actiepunten bepaald:

- Gevelindelingen in heldere verhoudingen die geïnspireerd zijn door een herkenbaar verhoudingschema
- Woongebouwen die contact hebben met de “aarde” en onderlinge samenhang en harmonie hebben
- Kwalitatief hoogwaardig metselwerk in streekgebonden kleurstellingen (aardekleuren en dakvlakken uitgevoerd in gebakken materiaal)
- Vormgegeven en geprofileerde entreepartijen en voordeuren
- Geprononceerde daklijsten, dakvormen en dakkapellen in de schaal en maat van de gevelverhoudingen
- Ingetogen toevoegingen d.m.v. erkers, uitbouwen en luifels

Kavel 22

Perceel 365 m2

Globale afmetingen:

frontbreedte 22 meter, achterzijde 4 meter,
gemiddelde lengte 27 meter

Koopprijs € 88.697,-

Kavel 23

Verkocht

Kavel 24

Verkocht

Kavel 25

Perceel 905 m2

Globale afmetingen:

breedte gemiddeld 17 meter,

lengte gemiddeld 52,5 meter

Koopprijs € 188.504,-

Kavel 26

Verkocht

Kavel 27

Perceel 735 m2

Globale afmetingen:

breedte gemiddeld 17 meter,

lengte gemiddeld 44 meter

Koopprijs € 153.329,-

Kavel 28

Verkocht

Kavel 29

Verkocht



Tot slot

Indien u verdere interesse heeft of nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure, dan kunt u vrijblijvend een afspraak maken met ons kantoor.

Wij zijn graag bereid om al uw vragen te beantwoorden.

De woningen worden gebouwd onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Dit betekent dat wanneer de aannemer tijdens de bouw failliet gaat, dat er zorg wordt gedragen voor de afbouw. Ook garandeert de aannemer de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden.

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen wij niet onvoorwaardelijk instaan voor alle gegevens in deze brochure. Illustraties zijn suggestief en bedoeld om een indruk van de woningen te geven. Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

Alle maten zijn circa maten. De definitieve groottes zullen bekend zijn na uitmeting door het Kadaster.

Alle prijzen zijn vrij op naam, de kosten betreffende de hypotheek en het renteverlies zijn dus niet inbegrepen.

Mertens Makelaardij
Rijksweg 9
6271 AB Gulpen

T 043 - 450 23 33
F 043 - 450 48 38

www.mertens.nl
info@mertens.nl

