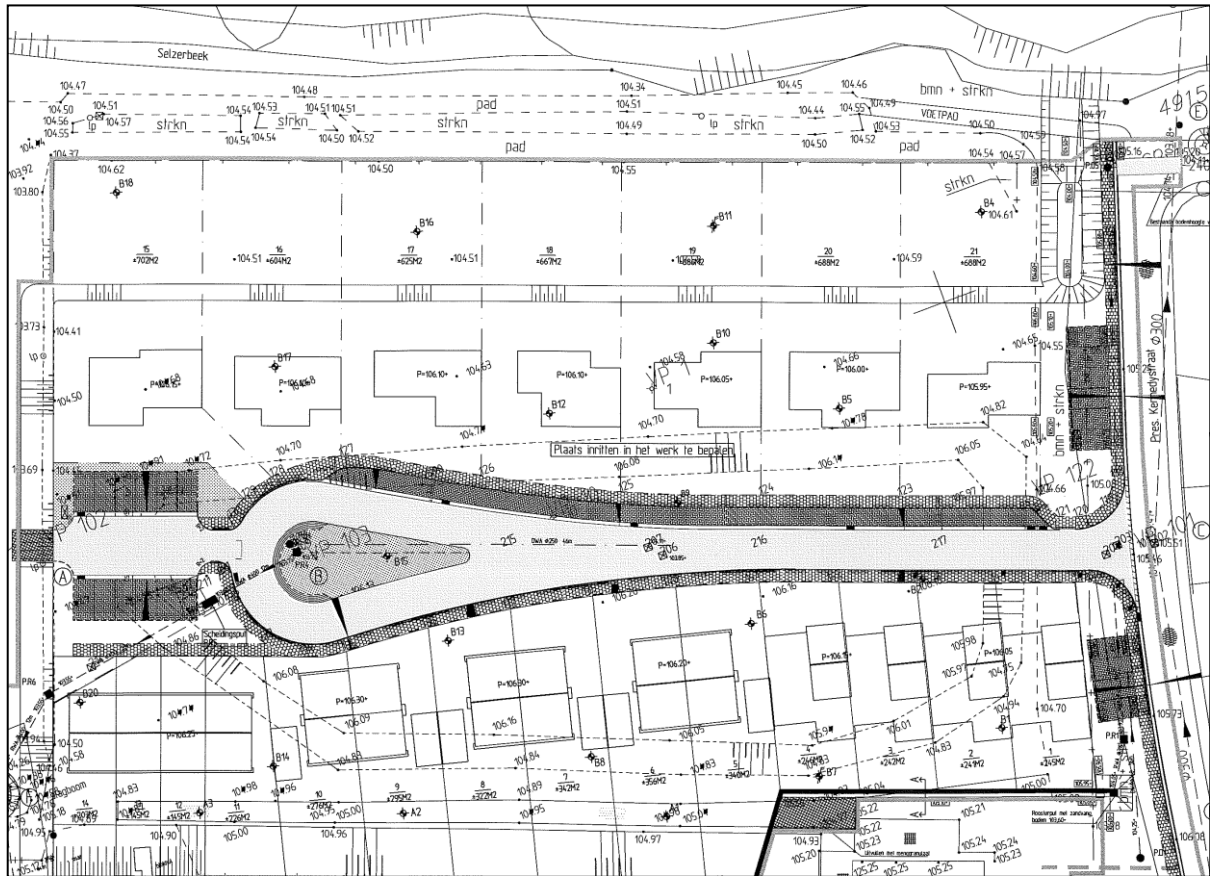


NIEUWBOUWPLAN WAHLWILLER AAN DE BEEK

Zelfbouwkavels Leijenhof



Kavel 16 604 m² € 145.441,- incl BTW V.O.N.

Kavel 20 686 m² € 165.087,- incl BTW V.O.N.

Kavel 21 690 m² € 166.045,- incl BTW V.O.N.

Wahlwiller

Wahlwiller dankt zijn plaatsnaam aan een periode die nog vóór onze jaartelling ligt. Langs de oevers, van wat we vandaag de dag de Selzerbeek of Sinselbeek noemen, woonden toen Kelten. Deze bevolkingsgroep werd door de Germanen "Walen" (Romaans) genoemd.

Toen er, ten tijde van de Romeinen, behoefte was aan een snelle verbindingsweg tussen Aquisgranni (Aken) en Mosae Trajectus (Maastricht) werd er een zuidelijke Heirbaan langs Mamelis, Gulpen, Scheulder en Bemelen aangelegd (de noordelijke liep van Keulen over Rimburch, Heerlen en Valkenburg, naar Maastricht).

De bouw van een boerderij in de nabijheid van de zonnige- en vruchtbare hellingen van de Selzerbeek verklaart het laatste deel van de plaatsnaam. Willer komt voort uit het Romeinse "villare" en betekent "boerderij"

Mogelijk dat het ook de Romeinen waren die ontdekten dat er op de geaccidenteerde mergelrijke (kalk) zuidhelling wijnbouw mogelijk was. Napoleon -beducht voor concurrentie voor de Franse wijnen- maakte daar aan het eind van de 18e eeuw een einde aan.

Sinds enkele decennia staan er weer wijnstokken op de hellingen, en noemt Wahlwiller zich "wijndorp".

De inwoners van de plaats zelf (en hun burens uit Nieswiller) noemen hun dorp "Wilder". Zo trots als de bewoners op hun dorp zijn, zo trots waren ze ook op hun voetbalclub: "VV Oranje" zoals die bij de oprichting in 1946 werd genoemd.

50 jaar later -inmiddels VV Wahlwiller geheten- werd mét het gouden jubileum, de opheffing van

de club bekend gemaakt. Het zou nog elf jaar duren voordat de ooit legendarische voetbalgrond een nieuwe bestemming zou krijgen.

Het nieuwbouwplan is onder te verdelen in 4 categorieën:

- * 6 halfvrijstaande koopwoningen
- * 4 starterswoningen
- * 7 bouwkavels
- * 4 levensloopbestendige huurwoningen

De projectwoningen zijn allen verkocht en gerealiseerd.



Zelfbouwkavels

Aan de noordzijde van het terrein zijn 7 kavels bestemd voor vrije sector woningen. Deze mogen ook aangeduid worden als bouwterreinen voor zelfbouwers.

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.

De onderlinge ruimte tussen de gebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen.

Door de gemeente Gulpen-Wittem zal voor de zelfbouwkavels "gezamenlijk" een procedure worden gevolgd waarbij vrijstelling zal worden verleend van wijziging van de bestaande bestemming (sportvelden).



Ruimtelijke Onderbouwing

Bij het gebruik van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bepalingen van toepassing om te komen tot duidelijkheid voor de bouwers en de door de gemeente gewenste beeldkwaliteit. Hiermee worden randvoorwaarden gecreëerd om tot een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbuurt te komen.

Voor het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- * de woningen mogen in het bouwvlak gebouwd worden
- * in het zuidelijk deel van het plangebied mag in aaneengesloten blokken gebouwd worden
- * in het noordelijk deel (beekzijde) van het plangebied mogen vrijstaande woningen worden
- * de breedte van het bouwperceel bedraagt per woning, indien 2 of meer woningen aan elkaar worden gebouwd, ten minste 5 meter en indien een vrijstaande woning wordt gebouwd ten minste 10 meter
- * één gevel wordt geplaatst in, dan wel maximaal 4 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens
- * de breedte bedraagt per woning ten minste 5 meter
- * in het zuidelijk deel van het plangebied worden de woningen in de erfgrans dan wel minimaal 2,5 meter uit de erfgrans gebouwd, met uitzondering van de starterswoningen.
- * de goothoogte van de woningen aan de noordkant (beekzijde) bedraagt maximaal 4,5 meter
- de goothoogte van de woningen aan de zuidkant bedraagt maximaal 6 meter
- * de maximale nokhoogte bedraagt 10 meter
- * de nokrichting wordt in de breedte van de kavel uitgevoerd
- * de inhoud bedraagt per woning ten minste 250 m³

* de diepte van een woning mag niet meer dan 15 meter bedragen

* de woning wordt over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minsten 25 graden en niet meer dan 45 gaden bedraagt
Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

* bijgebouwen mogen in het bouw- dan wel bijbouwvlak worden geplaatst. De tuin dient onbebouwd te blijven

* de voorgevel wordt minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst

* 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 m³

* de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

* de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen

* de bij de noordelijke woningen aangeduide 5 meter zone dient onbebouwd te blijven

* ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemmingen te passen

Voor het gebruik van de gronden gelden de volgende bepalingen:

* de woningen dienen zodanig gebouwd te worden dat op eigen terrein fysiek voldoende ruimte is om te voldoen aan de hierna genoemde parkeerbehoefte

* bij de woningen in het zuidelijke deel van het plangebied

dient op eigen terrein minimaal één parkeerplaats aangelegd te worden
* bij de woningen in het noordelijke deel van het plangebied dienen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd te worden aan de voorzijde van het bouwvlak (rood), waardoor de zichtlijn richting de beek behouden blijft (5 meter zonde)

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. Voor "bouwtechnische vragen" kunt u zich tot gemeente Gulpen-Wittem wenden.

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.

Mertens Makelaardij
Rijksweg 9
6271 AB Gulpen

T 043 - 450 23 33

www.mertens.nl
info@mertens.nl

VBO  **MAKELAAR**

