

INFORMATIEBROCHURE met betrekking tot de uitgifte van de

BOUWKAVEL MEERSER EINDSTRAAT TE MEERS VOOR DE BOUW VAN EEN VRIJSTAAND LANDHUIS.



Gemeente Stein
Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA STEIN

VERKOOP BOUWKAVEL AAN DE MEERSER EINDSTRAAT TE MEERS

De bouwkaavel is gelegen aan de Meerser Eindstraat te Meers –Stein tussen (half)vrijstaande woonbebouwing met de huisnummers 9 en 15 en grenst aan de achterzijde aan het agrarisch gebied (met landschappelijke en/of natuurlijke waarde) ten oosten van de Veldschuur.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Stein

Sectie : D

Nummer : 4170

Oppervlakte: ca. 1.058 m²

Bouwverplichting

Koper is verplicht op het verkochte, met inachtneming van de wettelijke regels, voorschriften uit het bestemmingsplan en de contractuele bepalingen een woning op te richten binnen de planperiode van het huidige geldende bestemmingsplan.

De Wabo-aanvraag

Architect

Nadrukkelijk wordt geadviseerd om op een zorgvuldige en gedegen wijze een architect te kiezen en deze deskundige niet het sluitstuk van de bouwbegroting te laten zijn. Hij of zij is uw adviseur ten aanzien van de vertaling van de publiek- en privaatrechtelijke voorschriften in een bouwplan naar uw wens.

Planologische situatie, welstand en stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke uitgangspunten

Vigerende bestemmingsplannen

Op het betreffende bouwperceel zijn een drietal bestemmingsplannen van toepassing:

- Het bestemmingsplan “ Kern Meers” heeft betrekking op het gedeelte dat met een gele kleur is aangegeven;
- Het bestemmingsplan “ Grensmaas” heeft betrekking op het gedeelte dat blanco is aangegeven;
- Het bestemmingsplan “ Facet-bestemmingsplan Archeologie Stein 2009” heeft betrekking op het gehele perceel.

De bovengenoemde plannen zijn te raadplegen via de gemeentelijke website: www.gemeentestein.nl – Actueel – Bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Kern Meers

Het betreffende gedeelte van het perceel heeft de bestemming “ woondoeleinden”. De belangrijkste bouwvoorschriften die “ het bouwen” regelen, zijn vertaald in de als bijlage bijgevoegde 3d-tekening. Op onderstaande plankaart is duidelijk te zien dat de begrenzing van het bijgebouwenvlak aan de noord - westzijde gelijk valt met de zogenaamde “rode contour” (contourenbeleid Provincie Limburg).

Tevens geeft het bestemmingsplan aan dat er twee woningen op het bouwperceel mogen worden gebouwd. De gemeente Stein wil echter dat op het bouwperceel slechts 1 vrijstaande woning wordt gebouwd. Zowel uit ruimtelijk als uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst ter plaatse 2 woningen toe te staan.

Het perceel hoeft bij de bouw van 1 woning niet gesplitst te worden en er ontstaat geen verdichte situatie na de realisering van deze bebouwing. Het totale perceel is bovendien smaller geworden door de verkoop c.q. overdracht van grond aan de eigenaren van de buurpercelen.

Daarnaast ontkomt ook de gemeente Stein niet aan de gevolgen van de demografische bevolgingskrimp, waaronder een overschot aan woningen op termijn. Door ter plekke slechts 1 woning toe te staan, hetgeen privaatrechtelijk geregeld zal worden, neemt de gemeente Stein haar verantwoordelijkheid en geeft hierbij uitvoering aan de vastgestelde regionale structuurvisie “Wonen”.

Gezien de grotere omvang van de woning wordt in afwijking van het bestemmingsplan eveneens geëist dat er minimaal twee parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd die onafhankelijk van elkaar kunnen worden benut. Hierbij telt de garage niet mee als parkeerplek.



Plankaart Kern Meers

Bestemming Grensmaas

Het gedeelte aan de achterzijde van het perceel heeft de bestemming “ agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde”, met weinig of geen bebouwingmogelijkheden. Tevens geldt ter plekke een aanlegvergunningstelsel (tegenwoordig omgevingsvergunning) bij het uitvoeren van werkzaamheden.



Plankaart Grensmaas

Bestemmingsplan Facet bestemmingsplan Archeologie Stein 2009”

Conform dit bestemmingsplan heeft het gedeelte aan de achterzijde van het perceel een hoge verwachtingswaarde. Dit houdt in dat afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden of bouwactiviteiten, er in sommige specifieke gevallen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Plankaart Facet-bestemmingsplan Archeologie Stein 2009

Welstandbeleid

De Meerser Eindstraat is conform de “visie welstandbeleid district Beek-Meerssen-Stein-Schinnen” aangeduid als “potentieel welstandsgebied” (Welstandsniveau 2). Hieronder volgt een gebiedsbeschrijving voor het deelgebied Meers.

Meers

Drie kernenstructuur aan Maasmeander. Het historisch stratenpatroon is redelijk intact. Oudere en historische bouwstructuren bevinden zich met name aan de Grotestraat, de Kerkstraat, Koeweide, Meerser Eindstraat, Meerser Koestraat en de Zwarte Laakstraat. Bij de oudere delen is sprake van zeer kleinschalige milieus met smalle straatprofielen en gesloten straatwanden. Veel decenniuminvullingen en uitbreidingsblokken rond de oudere structuur.

Bebouwing

Binnen het patroon van historische lintbebouwing komt incidenteel historische en meer oudere bebouwing voor. Decenniuminvullingen komen veelvuldig voor maar liggen verder terug. De uitbreidingsbuurten zijn typerend voor bouwstijlen uit de jaren van bebouwing. De bebouwing is niet specifiek gerelateerd aan de kern of omgeving.

Waardering

De oudere bebouwing en historische patronen zijn nog gedeeltelijk te ervaren maar als ruimtelijke kwaliteit niet sterk aanwezig. De waardering is neutraal doordat bouwvormen, schaalniveau en dichtheid in sterke mate variëren.

Welstandsvisie

het gebied is welstandsgevoelig. De beeldvorm van het gebied dient minimaal gehandhaafd of ondersteund te worden. Maatgevend kan hierbij de kleinschalige basisopzet zijn, binnen een sterk variërende structuur van stedenbouwkundige patronen. Extra aandacht voor specifieke ruimtelijke factoren als situering aan het water en de randen van de bestaande bebouwing ten opzichte van het landschap.

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte;
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt;
- Variatie en eenduidigheid moeten in evenwicht met elkaar zijn.

Massa en vorm van het gebouw

- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden;
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen;
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur;
- Vorm, materiaal en kleur van daken dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving;
- Aandacht voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe omgeving.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

De detailering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur;
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouw moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren;
 - Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detailering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.
-

Behoud van bestaande boom

In het bouwterrein c.q. perceel (niet zijnde het bouwvlak) staat een karakteristieke walnotenboom. Gezien de landelijke omgeving waarin deze volwassen boom staat is het wenselijk deze boom in zijn huidige omvang te behouden. Ter stimulering van het behoud van de boom verkrijgt koper een reductie op de grondprijs van € 1.000 op de (geboden) koopsom van het perceel, mits koper zich verplicht de boom gedurende een periode van minimaal 10 jaar in stand te houden en goed te onderhouden. Indien koper van deze mogelijkheid gebruik maakt zal een regeling ter zake worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Milieu

Het perceel is in principe geschikt voor de beoogde bebouwing (woondoeleinden). In 1997 is er op dit perceel een bodemonderzoek uitgevoerd, Rapport CSI R3569691. Hieruit blijkt dat de grond schoon is. Momenteel wordt er dus van uitgegaan dat het een onverdachte locatie betreft.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is het noodzakelijk dat de eigenaar van het perceel een recent bodemonderzoek overlegt. Indien grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker dient hierbij een AP-04 onderzoek aanwezig te zijn. Hiervoor moet koper zelf zorgdragen.

Kabels en leidingen, nutsbedrijven

In de bouwkevel zijn aan de voorzijde (straatkant) kabels en leidingen gelegen van Enexis (laagspanning t.b.v. lichtmast en gas lage druk), Ziggo (datatransport) en KPN (datatransport). Ten behoeve van de betreffende leidingbeheerders dient mogelijk een zakelijk recht van opstal gevestigd te worden in de notariële eigendomsoverdracht van de bouwkevel.

De aansluitkosten op de gemeenteriolering komen voor rekening van gemeente.

Hoe verloopt de verkoopprocedure

De bouwkevel wordt te koop aangeboden aan gegadigden die zich hiervoor als eerste aanmelden. Het inschrijfformulier treft u hierbij als bijlage aan.

De koopprijs en het verschuldigde bedrag aan kosten zijn als volgt opgebouwd:

- De koopprijs
- Kadastraal recht
- Kadastrale recherche
- Notariskosten
- Verrekening van lasten en belastingen;
- Omzetbelasting

De informatiebrochure is met de meeste zorgvuldigheid opgesteld, mochten er toch onjuistheden c.q. onvolledigheden in zijn opgenomen dan aanvaardt de gemeente Stein daarvoor geen enkele aansprakelijkheid hoe ook genaamd. Voorts is onderhavige informatiebrochure opgesteld onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.
