



De BloesemGaard

Margraten

Bouwkavels



bpd

creating living environments

Inhoudsopgave

- 2 Locatie, omgeving en voorzieningen
- 4 Rustig wonen in De Bloesemgaard
- 6 Droom je woning
- 7 Stappenplan zelf bouwen
- 8 Voorschriften voor de bouw
- 12 Over BPD



De Bloesemgaard,
alle seizoenen
heerlijk wonen

Locatie, omgeving en voorzieningen



Een paar minuten en je staat op het plein

Margraten is een dorp gelegen in het Limburgse Heuvelland, in de gemeente Eijsden-Margraten. Via de Rijksweg N278 is Margraten zowel vanuit Maastricht als de richting van Gulpen prima bereikbaar. Het is een echte plattelandsgemeente die van oudsher bekend staat om haar landbouw, akkerbouw en fruitteelt. Dat is terug te zien aan de mooie plaatjes van grazende koeien en paarden in weilanden met hoogstamboomgaarden. Ook de vele monumentale boerderijen herinneren aan deze tijd.

Wandelaars en fietsers kunnen volop genieten van de prachtige natuurgebieden in de omgeving. Verder is Margraten bekend om de Amerikaanse begraafplaats, ligt er een mergelgroeve en is het er op bourgondisch gebied ook veel te genieten.

Alle voorzieningen dichtbij

In de kern Margraten zijn tal van voorzieningen aanwezig waarvan een deel aan het gerenoveerde Amerikaplein ligt. Ook het nieuwe gemeentehuis is hier gevestigd. Verder vind je hier onder andere een supermarkt, een drogist, een slijterij, apotheek, bakker, eetcafé en meer. Vanuit de nieuwe woonwijk De Bloesemgaard sta je met een paar minuten fietsen midden op het plein. Daarbij heeft Margraten ook een eigen basisschool; Basisschool Maurice Rose en diverse sportvoorzieningen. Voor de belangrijkste voorzieningen hoef je het dorp dus niet uit.



Verkaveling De Bloesemgaard



Rustig wonen in De Bloesemgaard

In De Bloesemgaard woon je straks aan de rand van het dorp. Met veel groen en de karakteristieke Gaard voor de deur, en het open landschap van het plateau op loopafstand.

De bouwkvavels liggen aan de Prinses Amaliaan. De kvavels zijn bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande woning die naar eigen wens ontworpen kan worden. Wil jij met jouw gezin in deze leuke, nieuwe wijk wonen? Bouw dan je droomhuis op deze plek.



Locatie bouwkvavels

Legenda

- Bouwkvavels in verkoop
- Fase 1, bouwkvavels verkocht
- Fase 1, woningen in aanbouw
- Toekomstige fases

Droom je woning



Ervaar de vrijheid

Tot in detail bepalen hoe jouw huis eruit komt te zien. Een huis dat volledig voldoet aan jouw eisen en wensen, voor zowel binnen- als buitenkant. Met veel ruimte in én om het huis. Staat dit op jouw wensenlijst? Ga ervoor! Zelf bouwen is namelijk minder moeilijk dan je denkt.

In plan De Bloesemgaard kan dit op een unieke locatie; hier kun je zelf aan de slag op ruime bouwkvelds aan de rand van het plan. Vanuit je achtertuin heb je vrij uitzicht over het plateau met zijn akkers en fruitboomgaarden en het kerktoertje van Scheulder aan de horizon.

Een heerlijke plek om je woonwens te vervullen!

Stappenplan zelf bouwen

Bij het kopen van een bouwkveld koopt u niet alleen de grond, maar ook de ruimte om uw droom te verwezenlijken. En zelf laten bouwen is minder moeilijk dan u denkt. Belangrijk is te weten op welk moment u welke beslissing moet nemen. Dit stappenplan geeft u inzicht in het traject vanaf aankoop van de kveld tot aan de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning.

STAP 1 – Aankoop bouwkveld

U heeft interesse in één van de bouwkvelds in De Bloesemgaard. Maar welk deel van de kveld mag bebouwd worden, hoe hoog mag de woning worden? En wat is de gewenste stijl? Tijdens een persoonlijk gesprek met de makelaar worden uw vragen beantwoord. Ook de informatie op het kveldspaspoort (verder in deze brochure) en het bestemmingsplan helpen u deze vragen te beantwoorden.

STAP 2 – Het voorlopig ontwerp

Als u heeft besloten om voor een bouwkveld in De Bloesemgaard te kiezen, kunt u naar een architect van uw eigen keuze stappen om uw woonwensen te vertalen naar een eerste ontwerp. Samen met de randvoorwaarden en bebouwingseisen vanuit de gemeente stelt de architect een programma van eisen op. Waar komt welke ruimte, hoe groot worden ze? In welke stijl wordt er gebouwd? Welke materiaal- en kleurkeuze? Uw eigen wensen in combinatie met de gemeentelijke voorwaarden resulteren uiteindelijk in uw op maat gemaakte woning. U kunt ook alvast een aannemer in de arm nemen om te toetsen of de woning binnen uw budget past.

Als het ontwerp in grote lijnen naar uw tevredenheid is, wordt het al snel aan de Welstandscommissie van de gemeente voorgelegd. Deze toetst uw plannen. Groen licht? Dan kunt u samen met uw architect de laatste details nog invullen.

STAP 3 – Het definitief ontwerp en de bouwvraag

Langzaam wordt het grof ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Nu is het tijd voor de officiële bouwvraag. De gemeente bekijkt en beoordeelt de bestektekeningen, met daarin alle details van uw woning. Tegelijkertijd kunt u bij verschillende aannemers op basis van de bestektekeningen offertes opvragen. U selecteert daarna een aannemer, zodat u bij het verkrijgen van de vergunning voor de woning ook zo snel mogelijk met de bouw van uw huis kunt beginnen. Dat voorkomt openthoud.

STAP 4 – De bouw start

De vergunning is verleend, de hypotheek is rond en de aannemer is geselecteerd: met andere woorden, de bouw van uw droomwoning kan beginnen. Een spannende tijd. In dit stadium kunt u showrooms bezoeken om ook de binnenkant van de woning helemaal naar eigen wens te maken. Keuken, badkamer, tegels, vloeren en eventueel al een ontwerp voor de tuin. De contouren van uw nieuwe huis worden steeds beter zichtbaar, uw droom komt uit!

STAP 5 – De oplevering!

De woning is gereed. De aannemer levert uw huis op en u krijgt de sleutels van uw nieuwe droomwoning. Gefeliciteerd! Na de verhuizing kan het genieten vanuit uw nieuwe thuis in De Bloesemgaard beginnen.



Voorschriften voor de bouw

De belangrijkste voorschriften waaraan uw droomhuis moet voldoen staan hieronder opgesomd. Deze voorschriften vloeien onder andere voort uit het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan dat voor deze bouwkavels geldt.

Algemeen

- De bouwkavels zijn bedoeld voor de bouw van vrijstaande woningen.
- Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw dient volledig in de op de gevellijn gebouwd te worden;
- De goothoogte bedraagt maximaal 7.00 m;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10.00 m;
- Een kap op een hoofdgebouw kent een maximale helling van 60 graden;
- Voor de situering en oppervlakte van de woningen geldt onderstaande tabel.

Type	Maximale inhoud (m³)	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceelgrens	Minimale afstand hoofdgebouw tot achterzijde bouwperceelgrens	Maximaal percentage van de voor-gevelrooilijn dat bebouwd mag worden	Maximaal bebouwingsoppervlak bouwperceel
Vrij	1250	3 meter, beide zijden	12,5 meter	80%	45%

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

- De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter, voor zover gelegen binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt de maximale hoogte 3,5 meter;
- De oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²;
- Bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- Uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 1. De hoogte maximaal 3 meter betreft;
 2. De breedte niet meer dan 80% van de breedte van de voorgevel;
 3. De diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximumdiepte van 1,5 meter;
 4. Minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- Bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning in de voorgevel worden gerealiseerd.



Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale hoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van de hoogte van erfafscheidingen, welke voor de gevellijn ten hoogste 1.00 m en achter de gevellijn bouwgrans ten hoogste 2.00 m mag bedragen.

Parkeren

Bij een hoofdgebouw dient tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Onder voorwaarden kan van een aantal van de bovenstaande regels worden afgeweken. Zie hiervoor het bestemmingsplan Heiligerweg artikel 9. Het bestemmingsplan is leidend en bindend. Naast het bestemmingsplan is er voor De Bloesemgaard een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is de gewenste uitstraling van de te bouwen woningen omschreven. Naast het bestemmingsplan zal het bouwplan door de dorpsbouwmeester worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

BEELDKWALITEIT

Beeld

- Woningtype: vrijstaand
- Herkenbare, eenvoudige bouwmassa voorzien van een schuine of platte afdekking

- Schuine daken uitvoeren met een hellingshoek tussen 40 en 60 graden.
- De richting van de kappen is vrij. Wolfseinden, stolp- of mansardekappen, tent- of pyramidedaken zijn niet toegestaan. Er dient per hoofdmassa een eenduidige kapvorm te worden gehanteerd.
- Hoofd- en bijgebouwsmassa dient als een samenhangende totaalcompositie te worden ontworpen, waarbij de hoofdmassa als zodanig herkenbaar blijft.
- De woning is straatgericht met een verblijfsfunctie aan de voorzijde.
- De hoofdentree van de woning dient bij voorkeur in de hoofdbouw gerealiseerd te worden.

Gevelopbouw

- Het hoogteverschil in de kavel wordt architectonisch opgelost d.m.v. een doorgaande plint/ basement.
- De openingen in de gemetselde gevels zijn qua plaats, vorm, type en afmetingen op elkaar afgestemd.
- De gevelcompositie is evenwichtig, sober, rustig met een heldere geometrie en verfijnd in detail.

Materialisering

- Materiaalkeuze is gebaseerd op traditioneel toegepaste natuurlijke materialen in de omgeving.
- De gebruikte materialen zijn bij voorkeur natuurlijk



Een moderne of liever een klassieke woning?

Voorschriften voor de bouw

- zoals hout, baksteen, gebakken dakpannen – of met een gelijkwaardige natuurlijke uitstraling/karakter.
- Baksteen: type handvorm.
- Hemelwaterafvoeren en niet omtimmerde goten worden in zink uitgevoerd.
- Materiaalkeuze kozijnen in overeenstemming met ontwerp/architectuur.
- De met pannen uitgevoerde hellende daken worden gedekt met gebakken matte dakpannen in natuurlijke gedekte kleuren.
- De gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in wit geschilderd (gekeimd) metselwerk of wit stucwerk. Incidenteel is een onbewerkte baksteengevel mogelijk (na goedkeuring).

Kleurgebruik

- De kleur wit is de bindende factor aan de Laan.
- Gebruik maken van materiaal eigen kleuren, geïnspireerd op de aardetinten.
- De gevels van de woningen worden uitgevoerd in een hoofdzakelijk witte kleurstelling. Incidenteel is een rood-bruine gevel toegestaan (na goedkeuring).
- De dakpannen worden uitgevoerd in een donkere de kleurstelling (blauw gesmoord-grijs/antraciet). Een afwijkende kleurstelling is mogelijk, passend bij de architectuur, in rood-oranje tot rood-bruin (na goedkeuring).

- De kleur van de kozijnen in samenhang met de architectuur in een lichte of in een grijze-antracieten kleurstelling uitgevoerd.
- Accentkleuren, welke de architectuur ondersteunen, terughoudend toepassen.

Erfafscheidingen

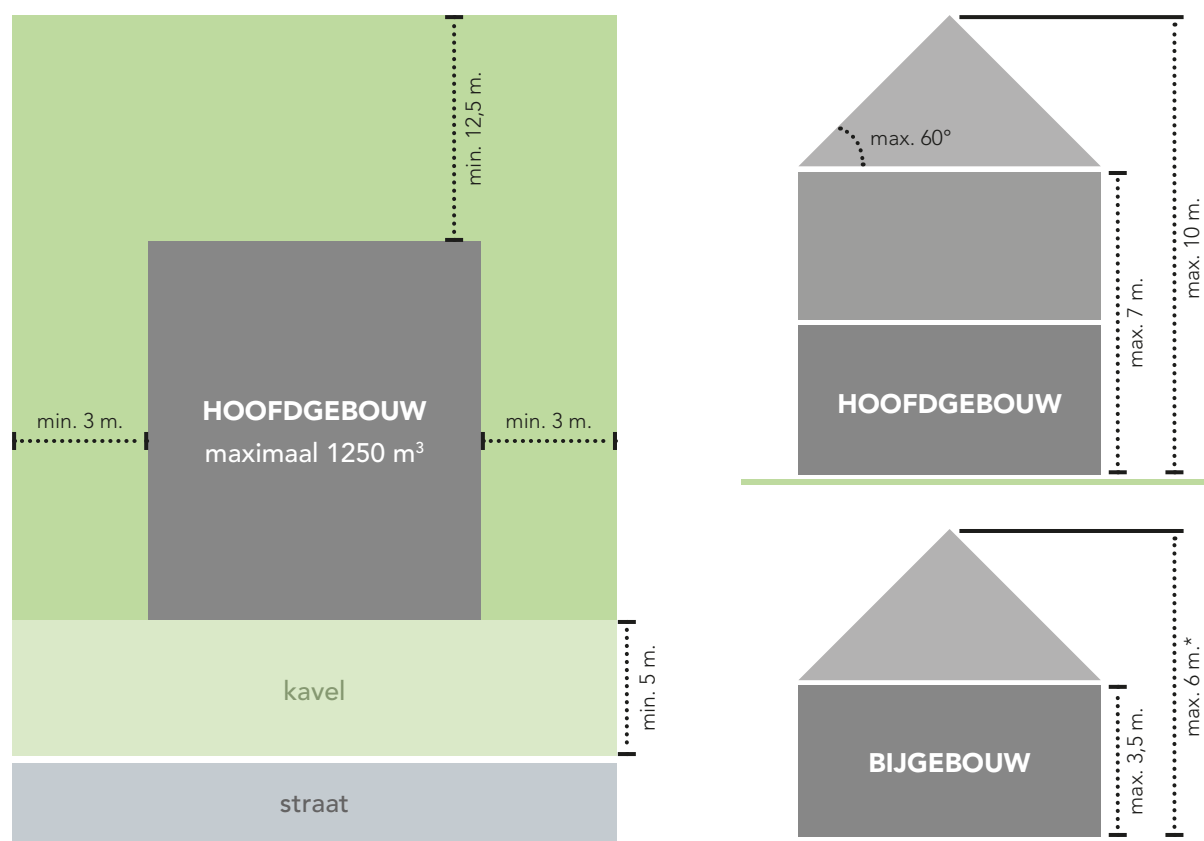
- Aan de voorzijde dient bij de overgang naar de openbare ruimte een Fagus Sylvatica haag (beukenhaag) gerealiseerd te worden. Geschoenhaag tot 1m hoog.
- Aan de achterzijde dienen de erfafscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte, uitgevoerd te worden in transparant hekwerk dat begroeid is.

Parkeren

- Per woning wordt één inrit toegestaan. Deze inrit is aangegeven en vast qua positie en afmeting.
- De inrit bevindt zich aan de linker- (noord)zijde, bij het laagste punt van de kavel om insnijdingen in het landschap zo veel als mogelijk te voorkomen. Indien een insnijding toch noodzakelijk is, dan dient het nieuwe verloop op een zo natuurlijk mogelijke wijze in het landschap ingepast te worden, waarbij het verloop van het aanwezige maaiveld gerespecteerd dient te worden.



Straatbeeld tegenover de bouwkavels



*) Vanaf 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens



Sfeerimpressie De Bloesemgaard



Levende omgevingen nodigen
ook uit om naar buiten te gaan

BPD creating living environments

Onze onderneming houdt zich bezig met één van onze belangrijkste levensbehoeften: wonen. Met woningen, woonwijken en alle woonwensen die er leven in de landen waarin wij actief zijn: Nederland, Frankrijk en Duitsland. Naar die woonwensen doen we uitgebreid onderzoek waarvan de resultaten de basis vormen voor wat we ontwikkelen. De meeste van 'onze' bewoners zullen het niet weten, maar wij hebben aan de wieg gestaan van hun huizen en buurten. Sinds onze oprichting in 1946 hebben wij de bouw van meer dan 300.000 woningen mogelijk gemaakt en vandaag wonen ruim een miljoen Europeanen in woonwijken waarin onze hand herkenbaar is. Daarmee zijn we letterlijk één van de grootste 'huismerken' van ons continent.

Levende woonomgevingen

Woonplezier is één van de belangrijkste ingrediënten van ons levensgeluk. Maar dat plezier vraagt om meer dan een woning alleen. Het vereist ook een woonomgeving waarin mensen zich even fijn en veilig voelen als in hun eigen huis. Daarom maken we ons bij BPD, voorheen bekend als Bouwfonds Ontwikkeling, sterk voor het verwezenlijken van 'living environments', woon- en leefomgevingen die ook zelf leven. Waar de bebouwde omgeving en de natuur elkaar op

een harmonieuze manier ontmoeten. Die rust, ruimte en geborgenheid bieden en als ontmoetingsplek ook activiteiten op straat aanmoedigen. Waar iedereen, van jong tot oud, met veel plezier kan wonen en samenkomen.

Bouwen is voortbouwen

Duurzaamheid staat in ons werk centraal en daarbij denken we niet alleen aan het verminderen van CO₂-uitstoot en lagere energierekeningen voor 'onze' bewoners. Een geslaagde woonwijk moet zelf ook duurzaam zijn, letterlijk toekomstwaarde hebben en decennia na oplevering nog steeds aantrekkelijk zijn voor nieuwe generaties. Vrijwel elke leefomgeving overleeft zijn eerste bewoners. Aan ons de taak om verder te denken dan een leven lang is. En dus kijken we in ons werk niet alleen naar de toekomst, maar koesteren we ook wat al bestond: de voormalige koekjesfabriek, de karakteristieke boerderij, de slingerende beek of oude beuk. Bouwen is voortbouwen, vinden we. In een levende omgeving proef je alle tijden.

Meer weten over BPD of nieuwbouwprojecten?
Kijk op www.bpd.nl



**Rabobank
Centraal
Zuid-Limburg**

*Straks wonen in
De
Bloesemgaard.*

*Nu al
weten wat
betaalbaar is.*

Een goede hypotheek begint met betaalbare maandlasten.

Wie gaat wonen in nieuwbouw, krijgt te maken met allerlei financiële aspecten. Daarom helpen we u bij het bepalen van uw maandlasten, bij aanvang én na afbouw. Waardoor u met een gerust hart kunt bouwen aan uw droomhuis.
Bel (045) 561 90 00 voor een vrijblijvende afspraak.

Een aandeel in elkaar



Rabobank



Kijk ook op:
www.debloesemgaard.nl

EEN ONTWIKKELING VAN



BPD

T +31 (0)40 – 26 59 878

verkoop.zuid@bpd.nl

VERKOOPINFORMATIE

Ruijters woningmakelaars Heuveland

Geneindestraat 7, Valkenburg

T 043 – 601 40 10

Aelmans Rentmeesters & Makelaars

Amerikaplein 78, Margraten

T 043 – 303 01 17

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.
Januari 2017

HANDIGE ADRESSEN

Voor vragen over het indienen van de bouw-
aanvraag en toetsing bestemmingsplan:

Gemeente Eijsden-Margraten

afd. Bouw en woningtoezicht

T 043 – 458 84 88

Aansluitingen voor bouwaansluitingen,
elektra, gas, water, cai:

Centraal Meldpunt Aansluitingen

www.aansluitingen.nl