

het ultieme vrije wonen

Waesgeerd-West

Een wereldplek tussen Brabant en Holland

Hier uw eigen huis bouwen?

- 41 royale kavels
- tot 1.600 m²
- vanaf €171.000

*Binnen een half jaar uw oude woning niet verkocht?
Dan is er de garantieregeling!*



Werelds Wonen in Waesgeerd-West

Ruimte, groen, water. Maar vooral rust en alle vrijheid. Dat is Waesgeerd-West. Een nieuwe wijk in 'een Brabants landschap met Hollandse trekjes'. In Waspik om precies te zijn, een van de dorpen van de gemeente Waalwijk. Waesgeerd-West wordt met zo'n veertig kavels een kleine wijk. Maar de kavels zelf zijn groot tot zeer groot. U laat er zelf uw huis bouwen. In alle vrijheid. Een boerderijtype, 'dertiger jaren' woning of strakke villa? U bepaalt het zelf. Waesgeerd-West is het ultieme vrije wonen, werelds wonen.

Kleinschalig bouwproject voor fijnproevers

De gemeente Waalwijk komt met de nieuwe wijk Waesgeerd-West tegemoet aan de behoefte op de woningmarkt aan vrije kavels. In grootte variëren de 41 kavels van 500 tot 1.600 m². Ze hebben elk een eigen karakter dankzij de verschillen in oppervlakte en ligging. Alles is ruim aan Waesgeerd-West, zoals de brede lanen omzoomd door bomen en water. De watergangen in het gebied blijven behouden. Veel woningen zijn straks met een brug over dat water bereikbaar vanaf de straat. Waesgeerd-West

ligt aan de rand van Waspik, met zicht op de omliggende weilanden. Een unieke plek om te wonen. De natuurlijke omgeving is uitnodigend: het is er heerlijk wandelen of fietsen. Kinderen kunnen er buiten spelen. Waesgeerd-West wordt een gevarieerde woonwijk met een geheel eigen karakter. Kleinschalig en werelds tegelijk. Waar de bewoners een vrijstaand huis kunnen bouwen dat past bij hun woonwensen. Echt iets voor de fijnproevers.

*Steden als
Waalwijk, Ben Bosch,
Tilburg en Breda
liggen op minder
dan een half uur.*



Karakteristiek wonen tussen Brabant en Holland

Waspik is een karakteristiek Brabants lintdorp met historische panden. Het is een klein maar levendig dorp met een actief verenigingsleven en de nodige winkels. Inwoners van Waspik kunnen er uitstekend uit de voeten voor hun dagelijkse boodschappen. Ook peuterspeelzalen en basisscholen ontbreken niet. Het dorp ligt aan de 't Oude Maasje en heeft een eigen jachthaven. Er zijn volop mogelijkheden om te recreëren of te sporten. De omgeving is bijzonder, met het beroemde pretpark de Efteling op bijna een steenworp afstand. In het voor de omgeving typerende slagenlandschap worden smalle, langgerekte weilanden omringd door water. Een zichtbare erfenis uit de tijd dat hier turf werd gewonnen. Sloten of vaarten zorgden toen voor de ontginning van het veengebied. Een oorspronkelijk landschap gelegen tussen de Loonse en Drunense Duinen en de Hollandse polder. Het gebied is uitstekend bereikbaar. Steden als Waalwijk, Den Bosch, Tilburg en Breda liggen op minder dan een half uur.

Verkoop van de kavels

Waesgeerd-West krijgt gestalte tussen 2008 en 2013. De gemeente verkoopt de kavels uitsluitend aan particulieren. Per kavel geldt een vooraf vastgestelde verkoopprijs. Voor potentiële kopers gelden geen zogeheten vestigingsregels. Men hoeft dus niet in Waalwijk te wonen of te werken. De verkoop verloopt op datum van aanmelding. Als er meerdere gegadigden voor één kavel zijn die zich op dezelfde dag hebben aangemeld, wordt er geloot.

*Een vrijstaand huis
bouwen dat past bij je
woonwensen.*



Garantieregeling

De gemeente Waalwijk verkoopt de kavels in Waesgeerd-West met een garantieregeling. Dat betekent dat de koper gedurende zes maanden, na de datum van ondertekening van de koopakte, zonder kosten de koopovereenkomst mag ontbinden als de koper er niet in slaagt om zijn eigen woning te verkopen. De gemeente heeft wel het recht om tijdens de periode waarin de woning is verkocht, toch door te gaan met andere potentiële kopers. Als een andere geïnteresseerde zich in deze periode meldt, krijgt de eerste koper de gelegenheid om de woning definitief te kopen zonder verder voorbehoud van verkoop van de eigen woning. Meer informatie over de garantieregeling vindt u in de bijlage en op www.projecteninwaalwijk.nl.

Een grote vrijheid van bouwen

De gemeente Waalwijk hanteert maar weinig regels voor de nieuwe wijk Waesgeerd-West. Uiteraard moeten de bouwplannen wel aan een aantal eisen voldoen wat betreft afmetingen, oriëntatie en dakvorm. Deze zaken zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Maar verder heeft de koper veel vrijheid in het door hem gewenste architectuurbeeld. Deze vrijheid geldt ook voor het materiaal- en kleur-

gebruik. De gemeente stelt hierbij wel als voorwaarde dat het gekozen architectuurbeeld consequent wordt doorgevoerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij een historiserende vormgeving bijbehorende materialen en detaillering gevraagd wordt. Alle bouwplannen voor Waesgeerd-West worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand, waarbij de commissie beeldkwaliteit de bouwplannen hierop individueel toetst, zonder de relatie met de omgeving in haar advies te betrekken.

Bestemmingsplan

De bebouwingmogelijkheden worden omschreven in het bestemmingsplan Waesgeerd-West. Hierin staan de ruimtelijke voorwaarden voor de te realiseren woningen. De gemeente Waalwijk toetst of uw bouwplan voldoet aan deze voorwaarden. De belangrijkste bebouwingsvoorschriften voor het hoofdgebouw zijn:

- bouw achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn;
- tenminste 3 meter uit de links/rechts perceelgrenzen;
- diepte maximaal 12 of 18 meter, afhankelijk van welke bestemmingszone;
- breedte maximaal 10 meter bij een kavelbreedte < 30 meter en 15 meter bij een kavelbreedte van > 30 meter;
- maximale goothoogte 6 meter;
- maximale nokhoogte 10 meter;
- maximale dakhelling 45°.



De bouwkavels worden bouwrijp geleverd.

Kopers zijn verder verplicht om de bebouwingsvoorschriften zelf te onderzoeken. Het volledige bestemmingsplan voor de woonwijk Waesgeerd-West vindt u op de website van de gemeente: www.waalwijk.nl. U kunt het ook inzien bij de gemeente Waalwijk, afdeling Vergunning en Handhaving.

Bouwkavels

In de nieuwe woonwijk in Waspik biedt de gemeente Waalwijk in totaal 41 kavels aan voor particuliere bebouwing. De bouwkavels worden bouwrijp geleverd. Dit houdt in dat de kavels vrij van obstakels, vlak afgewerkt en op een hoogte van 0.30m +NAP worden geleverd.

Met betrekking tot de riolering is ieder bouwkavel reeds voorzien van één aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Er wordt geen regenwaterriool aangelegd. Regenwater, afkomstig van daken en op het perceel aan te brengen verhardingen, dient rechtstreeks geloosd te worden op de in het plangebied aanwezige watergangen. Het waterschap stelt eisen aan de uitvoering van de lozingsvoorziening, voor nadere informatie hierover kunt u terecht op www.projecteninwaalwijk.nl.

Ten behoeve van de bouwkavels is in de openbare ruimte een hoofdstructuur aangelegd van de belangrijkste nutsvoorzieningen.

Het betreft de volgende faciliteiten:

- drinkwater (Brabant Water)
- aardgas (Intergas)
- stroom (Essent)
- telecommunicatie (KPN)
- kabel-TV / internet (@Home)

Het aanvragen van bouw- en huisaansluitingen bij de genoemde bedrijven dient door en voor rekening van de koper te geschieden.

Er zijn slechts beperkt gegevens beschikbaar met betrekking tot de geotechnische bodemgesteldheid. Deze sonderingen zijn op aanvraag ter inzage beschikbaar. De koper dient zelf nader sonderingsonderzoek te laten uitvoeren. Daarbij wordt de bodemgesteldheid op samenstelling en draagkracht in kaart gebracht.

Een boerderijtype, 'dertiger jaren' woning of strakke villa? U bepaalt het zelf.





Welkom!
De gemeente
Waalwijk is een
bedrijvige en sfeer-
volle gemeente.



Er is in opdracht van de gemeente Waalwijk in het kader van de milieukundige bodemgesteldheid verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek een lichte verontreiniging die middels een sanering verwijderd is. Alle verontreinigde grond is afgevoerd en vervangen door schone grond. De eindrapportage van de sanering is op aanvraag ter inzage beschikbaar bij de gemeente. In de woonwijk komen gemeenschappelijke elementen zoals de bruggen over het water die veel van de percelen met de weg verbinden. De gemeente Waalwijk legt deze bruggen aan en zorgt voor het onderhoud.

Waesgeerd-West zullen de bouwpartijen aandacht moeten schenken aan deze manier van bouwen. De gemeente wijst toekomstige bewoners dan ook op praktische aandachtspunten.

Bovendien hanteert de gemeente voor deze nieuwbouwwijk een subsidieregeling om duurzaam bouwen te bevorderen. Door duurzame maatregelen te nemen kan een koper van een bouwkaafel zelfs een gedeelte van de koopsom terugverdienen. De gemeente stelt de volgende maatregelen verplicht om hiervoor in aanmerking te komen.

Energie

- EPC ≤ 0,5
- Rc ≥ 3,5 m" K/W
- Lage temperatuurvloer- en/of wandverwarming
- Bij toepassing van roosters voor ventilatieluchttoevoer gebruik van zelfregelende roosters
- Zonwering

Subsidieregeling duurzaam bouwen

Bij het bouwen van een nieuwe wijk is het belangrijk dat er oog is voor het milieu: wat we nu bouwen mag de generaties die na ons komen niet tot last zijn. Daarom stimuleert de gemeente Waalwijk duurzaam bouwen bij nieuwbouwprojecten. Duurzaam bouwen is een methode die milieuvriendelijker en energiezuiniger is. Ook bij

Milieu

- Waterbesparende douchekop
- Alleen hout met FSC-keurmerk
- Geen uitlogende materialen
- Beton met puingranulaat

Gezondheid

- Capaciteit van de ventilatietoevoer 1,5 keer hoger dan de nieuwe bouweisen in het Bouwbesluit

Gebruikskwaliteit

- Politiekeurmerk

Toekomstwaarde

- Eén extra loze leiding met aansluitpunt naar alle verblijfsruimten
- Ruimte in meterkast voor domotica en wandcontactdoos

Kopers die deze maatregelen uitvoeren, ontvangen 10.000 euro retour op de grondprijs. Dit bedrag moet de meerkosten van deze maatregelen kunnen afdekken. Bovendien liggen de energiekosten

lager in vergelijking met woningen waar deze maatregelen niet zijn doorgevoerd. Meer informatie over duurzaam bouwen en de subsidieregeling vindt u op de website.

Welkom in Waalwijk

Waspik maakt deel uit van de gemeente Waalwijk. Een bedrijvige en sfeervolle stad waar veel wordt ondernomen en georganiseerd. Met alle voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, cultuur en sport. Waalwijk maakt veel werk van zijn centrum met als resultaat onder meer een prachtig voetgangersgebied. Het is er gezellig druk met een breed winkelaanbod. De stad beschikt over een modern theater en andere uitgaansgelegenheden. Er zijn historische plekken die de geschiedenis van Waalwijk bijna tastbaar maken. Het Nederlands Leder en Schoenen Museum houdt de herinnering levendig aan de schoen- en lederindustrie. In Waalwijk is altijd wel wat te doen. Er zijn uiteenlopende evenementen. Maar er is ook rust en ruimte voor recreatie met onder meer het langste park van Nederland dat dwars door de stad loopt.



Bouw duurzaam.
Dan krijgt u
€10.000,- retour
op de grondprijs.

