

Locatie Hondelink Neede

INFORMATIE-
EN VERKOOPBROCHURE
WONINGBOUW

INLEIDING

In deze brochure treft u informatie over de kavels die in Neede te koop zijn. Er zijn kavels te koop aan de zuidwestelijke rand van Neede, genaamd Het Hondelink. De locatie is een voormalig sportveld en de gemeente Berkelland heeft enkele jaren geleden het initiatief genomen voor een stedelijke inbreiding op de locatie gelegen aan de Hondelinkweg te Neede.

Aan de zuid en westzijde grenst het aan het buitengebied. Aan de noordzijde bevindt zich een school, woningen en enige bedrijvigheid. Aan de oostzijde bevindt zich een sportcomplex. Er mogen maximaal 13 woningen worden gerealiseerd op deze locatie, hiervan is een deel gerealiseerd of in aanbouw. Er zijn nog zes kavels te koop die variëren van ca. 312 m² tot 638 m². Hiervan zijn vier kavels beschikbaar voor twee-onder-een-kap woningen en drie voor vrijstaande woningen.

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt onderhouden kunnen gebruikers geen rechten ontlenen aan of aanspraak maken op de juistheid en volledigheid van de inhoud van deze brochure.

Borculo, maart 2018

INRICHTING VAN HET PLANGEBIED

De totale oppervlakte van het plangebied beslaat ruim 15.000 m². Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om in totaal 13 woningen te realiseren. De inrichting van het plangebied bestaat uit 4 twee-onder-een-kap woningen (bestaande uit twee blokken van twee woningen) en in totaal 9 vrijstaande woningen. De inrichting van het plangebied voorziet in de aanleg van een openbare weg, openbare parkeerplaatsen en openbaar groen.

Op de website zijn diverse tekeningen en een luchtfoto te raadplegen die weergeven hoe het plangebied eruit ziet.

BOUWPLAN

Omgevingsvergunning voor bouwen

Om een woning te mogen bouwen is het noodzakelijk dat de koper beschikt over een zogenaamde omgevingsvergunning voor het bouwen, de vroegere bouwvergunning. Daarvoor kan bij al vanaf het moment van een reservering een aanvraag worden ingediend bij de gemeente Berkelland, team Dienstverlening en Omgeving (0545 – 250 250). De vergunningverleners kunnen u over dit onderwerp de gewenste informatie verschaffen.

Aan een vergunning zijn kosten in de vorm van leges verbonden. De legeskosten voor een omgevingsvergunning bedragen in 2018:

- Bij bouwkosten tot € 200.000,- bedraagt het tarief 2,29 % waarbij een minimum geldt van € 219,-.
- Bij bouwkosten van € 200.000,- tot € 500.000,- bedraagt het tarief 1,91 % waarbij een minimum geldt van € 4.580,-.

Bij bouwkosten gaat het om het bedrag exclusief BTW.

Welstand

Een te bouwen woning moet voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld in esthetisch, bouwkundig en planologisch opzicht. Het esthetisch aspect van een bouwplan wordt beoordeeld door de welstandscommissie van het Gelders Genootschap te Arnhem. Het Gelders Genootschap heeft daarvoor deskundigen in dienst. De welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de hand van het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Hondelink. Dit beeldkwaliteitsplan is speciaal voor dit plangebied door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is te raadplegen op de website.

Bouwbesluit

Het bouwplan zal verder ook moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Het gaat hierbij om zaken zoals veiligheid, lichttoetreding, indeling van de woning, kamerhoogten, brandveiligheid en dergelijke.

Bestemmingsvoorschriften en plankaart

Tenslotte geeft het bestemmingsplan Neede, Plan Hondelink 2009 bebouwingsvoorschriften, onder andere ten aanzien van de maatvoering van woningen. Om de nieuwe woningen te laten aansluiten op de bestaande woningen en op het buitengebied is de maximale goothoogte gesteld op 4 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart staan bouwvlakken ingetekend. Binnen een bouwvlak moet het hoofgebouw/moeten de hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

BODEM

Straatpeil

Het peil van de te bouwen woning(en) ten opzichte van het straatpeil wordt door een medewerker van het team Dienstverlening en Omgeving aangegeven.

Grondbalans

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Dit betekent dat de grond die beschikbaar komt door het ontgraven van de bouwput op eigen terrein wordt verwerkt. Na levering van de bouwka­vel zal de gemeente geen grond meer aan- en/of afvoeren. Indien, na het ontgraven van de bouwput, toch sprake is van overtollige grond dan is de koper van de kavel zelf verantwoordelijk voor de afvoer van deze grond.

Afhankelijk van het hergebruik van deze grond is vaak een partijkeuring op basis van het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk. De kosten voor dit onderzoek en het afvoeren van de overtollige grond zijn voor rekening van de koper. Ook de kosten voor het eventueel aanvoeren van grond zijn voor rekening van de koper.

Draagkracht bodem

Bij een bouwaanvraag dient u op basis van een sonderingsonderzoek van uw bouwka­vel aan te geven welke fundering noodzakelijk is voor uw woning. Bij de gemeente zijn over de draagkracht van de bodem geen gegevens bekend. Als gegadigde/koper van een kavel is het dus verstandig dit vroegtijdig zelf te laten onderzoeken, dit bij voorkeur op basis van een (ontwerp)-bouwplan. Bouwbedrijven dan wel gespecialiseerde bedrijven kunnen hiertoe een sondering verrichten. De kosten van het onderzoek zijn voor uw rekening.

Bodemkwaliteit

De bodem moet geschikt zijn om er woningen op te bouwen. Om te bepalen of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor beperkingen zorgt heeft adviesbureau Tebodin een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. De aangetroffen waarden liggen ruim onder de toenmalige streefwaarde. In 2008 is de streefwaarde voor grond vervangen door de achtergrondwaarde (AW2000). Deze waarden geven het niveau aan waarbij nog sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Bij dit niveau kan de bodem alle functionele eigenschappen voor mens, dier of plant vervullen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en koper. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De gemeten gehalten zijn kleiner dan de betreffende tussen- en interventiewaarde zoals gedefinieerd in de Circulaire bodemsanering 2009 verbonden aan de Wet bodembescherming. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. Het bodemonderzoek toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied aan de Hondelinkweg in Neede geschikt is voor de bouw van woningen en de aanleg van openbaar groen.

WATER EN RIOLERING

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater neemt door de nieuwe ontwikkelingen toe. Het gebied bestond vooral uit een voetbalveld. In de nieuwe plannen worden 13 woningen op het terrein gebouwd, daardoor zal de hoeveelheid afvalwater toenemen.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Borculoseweg. Het gemengde stelsel in deze straat wordt vervangen door een gescheiden stelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd via het rioolstelsel, maar volgens de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" behandeld. Dit om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen.

Mogelijke toepassingen voor het opvangen van regenwater zijn dat regenwater op eigen terrein geïnfiltreerd moet worden en de woningen aan de zuidrand rechtstreeks aansluiten op de zaksloot.

PARKEREN

In de raadsvergadering van 14 september 2010 heeft de raad van Berkelland de parkeernormen vastgesteld. In het plangebied is op basis van deze geldende parkeernorm voldoende parkeerruimte in het openbaar gebied. Voorwaarde hierbij is wel dat u verplicht bent er voor zorg te dragen dat per vrijstaande woning ten minste twee parkeerplaatsen voor een auto op eigen erf beschikbaar zijn. Voor een twee onder één kapwoning is dit één parkeerplaats op eigen terrein. Deze voorwaarde wordt door de gemeente opgenomen in de betreffende koopovereenkomst. Een garage wordt in dit verband niet beschouwd als een parkeerplaats. Een garage is immers een stallingsruimte. Door middel van deze bepaling wil de gemeente bereiken dat iedereen parkeert op eigen erf en er geen ongewenste parkeersituaties in het openbaar gebied ontstaan.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Tijdelijke huisvesting

Het is niet toegestaan dat tijdens de bouw een stacaravan of woonunit op de kavel wordt geplaatst om daarin te gaan wonen.

Bouwactiviteiten en bouwverkeer

Bouwers dienen er voor te zorgen dat tijdens de bouw de omgeving en hun bouw-kavel in een nette staat worden gehouden.

Concreet geldt hiervoor het volgende:

- bouwmaterieel (en containers) en bouwmaterialen mogen alleen op de eigen kavel worden geplaatst, dus niet op de weg ook niet op het geplande groen.
- laden en lossen van materiaal of materieel kan alleen op de weg als dit geen stremming van het overige verkeer oplevert. Er mag tijdens de bouw geen overlast ontstaan voor anderen. Wegen moeten altijd vrij zijn voor hulpdiensten.
- er mag geen afval in de riolering worden gestort;
- zwerfvuil moet worden voorkomen.
- bouwers moeten er voor zorgen dat er tijdens de bouw geen onnodige geluidsoverlast wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld radio's.

Bouw- en woonrijp maken

De kavels worden bouwrijp opgeleverd. Het woonrijp maken van Hondelink wordt in één werkgang uitgevoerd, nadat alle bouwactiviteiten zijn voltooid.

VOLKSHUIS- VESTELIJKE ASPECTEN

Nultredenwoningen

De gemeente geeft de kavels uit in het kader van particulier opdrachtgeverschap. Dit betekent dat de koper in eigen opdracht een woning op de kavel bouwt. Dit geldt voor de kavels voor de vrijstaande en de dubbele woningen. Op basis van de gemeentelijke woonvisie en daarin verwoorde doelgroepenbeleid is het noodzakelijk dat er levensloopbestendige woningen worden gebouwd.

Levensloopbestendig wil zeggen dat de mensen in hun woningen kunnen blijven wonen, ook als ze te maken krijgen met beperkingen in hun functioneren. Belangrijk is dat er bij de levensloopbestendige woningen wordt voldaan aan minimale afmetingen en dat:

- of belangrijke voorzieningen zich op één niveau bevinden (wonen, keuken, slapen, badkamer). Dit is een nultredenwoning.
- of dat de trap aan de eisen voldoet, die benodigd zijn voor een traplift, indien ruimten op een andere verdieping liggen.

De ruimtelijke indeling van nieuwe woningen kan, om financiële gronden, ook zodanig worden ingericht dat ruimten of inrichting op een later moment eenvoudig geschikt te maken zijn voor het huisvesten van ouderen.

INMETING EN KADASTER

Inmeting

Bebouwing van een kavel vindt plaats op basis van de door de gemeente geplaatste piketten. Deze piketten worden geplaatst op basis van een nauwkeurige inmeting van het gebied. Het verkavelingsplan is eveneens gebaseerd op deze inmeting.

Kadastrale vastlegging

In de regel geschiedt kadastrale vastlegging van de verkaveling zodra een kavel bebouwd is. Medewerkers van het kadaster te Arnhem komen hiertoe naar Neede. Zij registreren de aanwijs van de grens, zoals deze door koper en verkoper (een medewerker van de gemeente) aan de hand van de verkavelingstekening plaatsvindt. De koper ontvangt van tevoren van het kadaster bericht van datum en tijdstip. Nadien ontvangt de koper van het kadaster opgave van de definitieve oppervlakte en gegevens waaronder het perceel in de openbare kadastrale registers is ingeschreven. Over- of ondermaat wordt niet verrekend.

Kavelprijzen

Plan Hondelink beschikt over 13 kavels, waarvan er nog 4 kavels uit worden gegeven voor twee-onder-een-kap woningen en tweekavels voor vrijstaande woningen. De beschikbare kavels voor twee-onder-een-kap woningen zijn de kavels 1 tot en met 4. De beschikbare kavels voor vrijstaande kavels zijn de kavels 15 en 16. Hieronder volgt het overzicht van de kavels met bijbehorende prijzen.

De kavels 15 en 16 grenzen aan het buitengebied. In de aangrenzende weilanden kunnen dieren lopen en gewassen groeien. Houdt hierbij rekening met het voorkomen van landbouwvoertuigen.

Op onderstaand schema wordt weergegeven welke kavels beschikbaar zijn. De prijzen zijn exclusief de kosten voor de overdracht.

Kavelnummer	Oppervlakte	Prijs excl. BTW	Prijs incl. BTW	Type woning
1.	330 m ² (ca.)	€ 74.250,-	€ 89.842,50	tweekapper
2.	330 m ² (ca.)	€ 74.250,-	€ 89.842,50	tweekapper
3.	312 m ² (ca.)	€ 70.200,-	€ 84.942,-	tweekapper
4.	321 m ² (ca.)	€ 72.225,-	€ 87.392,25	tweekapper
15.	638 m ² (ca.)	€ 148.750,-	€ 179.987,50	vrijstaand
16.	638 m ² (ca.)	€ 148.750,-	€ 179.987,50	vrijstaand

RESERVERING EN VERKOOP

Structuurvisie

In oktober 2010 is de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Mede als gevolg van de demografische ontwikkelingen is een nadere visie op het onderdeel wonen noodzakelijk. Omdat de gemeente streeft naar een gebiedsgerichte benadering is per hoofdkern een Structuurvisie Wonen opgesteld. De Structuurvisie Wonen Neede 2017-2025 geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Berkelland voor het dorp Neede. De visie geeft voor alle woningbouwplannen aan of deze al dan niet voor uitvoering in aanmerking komen. We bouwen nog slechts voor de voorspelde woningbehoefte tot 2025.

Voor plan Hondelink geldt dat de oorspronkelijk beoogde 21 bouw kavels zijn teruggebracht naar 13 kavels. Hiervan zijn er zes verkocht en staan er nog zeven te koop. Op de tekeningen staan alle geplande kavels nog getekend. Op het middenstuk van de tekening zijn de acht kavels te zien die weggestreept zijn.

Reservering

Reservering van grond is mogelijk als een kandidaat-koper zijn belangstelling duidelijk weet te maken. Een reservering geldt in beginsel voor de duur van twee maanden en wordt door de gemeente schriftelijk bevestigd aan de houder. Verlenging van reservering voor twee maanden is mogelijk. De houder van de reservering moet dan wel aannemelijk kunnen maken dat concrete acties plaatsvinden die kunnen leiden tot koop en bebouwing van de gereserveerde kavel. Aan een reservering zijn geen kosten verbonden. Bij overleg over een reservering geeft de gemeente aan welke verkoopvoorwaarden in een akte van levering worden opgenomen.

Verkoop

Een besluit tot koop van een kavel moet schriftelijk aan de gemeente worden gemeld. Dit zal bij de gemeente leiden tot het opstellen van een koopovereenkomst. Na de ondertekening door de koper en verkoper biedt de gemeente de koopovereenkomst aan bij een notaris met het doel de akte van levering te regelen.

Contact

Wilt u meer informatie over dit plangebied of wilt u weten welke kavels nog beschikbaar zijn? Neem dan contact op met de gemeente via 0545 - 250 250.



© 2018, Gemeente Berkelland

Deze folder geeft informatie over gemeentelijke kavelverkoop. Hoewel we ons best hebben gedaan de informatie zorgvuldig samen te stellen, kan aan deze informatie geen rechten worden ontleend.