

gemeente



Berkelland

foto: noordijksite.nl

Vonderman Zuid Noordijk

INFORMATIE-
EN VERKOOPBROCHURE
WONINGBOUW

INLEIDING

In deze brochure treft u informatie over de kavels die in Noordijk te koop zijn. Er zijn kavels te koop ten zuiden van de kern Noordijk, namelijk in Vonderman-Zuid. Op dit terrein kunnen maximaal 9 woningen worden gerealiseerd waarvan er nog 4 beschikbaar zijn. De beschikbare kavels zijn zowel kavels voor vrijstaande woningen als twee-onder-een-kap woningen. De oppervlakten variëren van ca. 275 m² tot 571 m².

Het plangebied ligt op de grens van bebouwd gebied naar landelijk gebied. De bouwlocatie wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door cultuurgronden en aan de west- en noordzijde door woningen aan de Hilversweg en het Vonderman. Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Noordijk Dorp 2011.

Deze brochure is met de groots mogelijke zorgvuldigheid ontworpen. Gebruikers kunnen desondanks geen rechten ontleenen aan de inhoud van deze brochure.

Borculo, maart 2018

INRICHTING VAN HET PLANGEBIED

De totale oppervlakte van het plangebied beslaat ruim 4.000 m². Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om in totaal 9 woningen te bouwen. De inrichtingsschets (stedenbouwkundige schets) voorziet in de bouw van 2 vrijstaande woningen, 4 tweekappers (bestaande uit 2 blokken van 2 woningen) en 3 rijenwoningen (bestaande uit een rij van 3 woningen). De inrichtingsschets voorziet verder in de aanleg van een weg, openbare parkeerplaatsen, groen en speelplekje.

Op de navolgende afbeelding is de verkavelingstekening van het plangebied weergegeven.



De kavels 1 tot en met 4 zijn nog beschikbaar. De kavels 1 en 2 zijn geschikt voor twee-onder-een-kap woningen en de kavels 3 en 4 zijn geschikt voor vrijstaande woningen.

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 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 leges kosten 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. De welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de hand van het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Vonderman-Zuid. Dit beeldkwaliteitsplan is speciaal voor dit plangebied door de gemeenteraad vastgesteld en te raadplegen op de website.

Bouwbesluit en Woonkeur

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. Tevens heeft de gemeente als beleidsuitgangspunt dat woningen moeten voldoen aan het basispakket Woonkeur. Een architect of bouwkundige is in de regel op de hoogte van deze voorschriften. De koper van een kavel moet als opdrachtgever voor de bouw van een woning hiermee rekening houden.

Bestemmingsvoorschriften en plankaart

Tenslotte geeft het bestemmingsplan Noordijk Dorp 2011, vastgesteld op 28 maart 2012, 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 6 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart staan bouwvlakken ingetekend. Binnen een bouwvlak moet het hoofdgebouw/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 beoordeelt.

Grondbalans

Uitgangspunt is dat de grond die beschikbaar komt door het ontgraven van de bouwput door iedere bouwer 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, als bodem in het kader van de Vrijstellingsregeling grondverzet of in een werk conform het Bouwstoffenbesluit, is een historische toets of een partijkeuring noodzakelijk om de definitieve toepassingsmogelijkheden van de grond te bepalen. 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.

Voor grondverzet geldt het Besluit bodemkwaliteit. In dit Besluit worden de doelstellingen van het bodembeleid ten aanzien van bouwstoffen en grond- en baggerspecie vastgelegd in één samenhangend beleidskader. Wanneer grondverzet gaat plaatsvinden moeten de voorschriften verbonden aan het voornoemde Besluit in acht worden genomen. Vooraf moet u contact opnemen en overleggen met een van de desbetreffende medewerkers van de Omgevingsdienst Achterhoek (telefoon: 0545-250289 of 250288).

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

Voordat op een locatie woningbouw kan plaatsvinden moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater hiervoor geschikt zijn. Uit onderzoek is gebleken dat zowel de bodem als het grondwater geschikt zijn voor woningbouw.

In maart 2004 is door Witteveen en Bos een bodemonderzoek uitgevoerd. In de boven- en ondergrond van het plangebied zijn ten aanzien van de geanalyseerde parameters geen overschrijdingen van de streefwaarde gemeten. In het grondwater overschrijden de concentraties aan chroom, koper en xylenen de streefwaarde. Er zijn geen duidelijke aanwijzingen te vinden die de verhoogde concentraties kunnen verklaren. De aanwezigheid van metalen kan worden verklaard door plaatsingseffect van de peilbuis of komt van nature voor; de xylenen kunnen het gevolg zijn van organische rijke lagen in de ondergrond.

Op basis van het bodem onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen of gebruiksbeperkingen met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen van het plangebied zijn.

Bij een aanvraag voor een bouwvergunning hoort een rapportage over de bodemkwaliteit. Deze kan bij bouwaanvragen voor het gebied Vonderman-Zuid achterwege blijven omdat de gemeente het bodemonderzoek al heeft laten verrichten.

WATER EN RIOLERING

Vonderman-Zuid heeft een gescheiden rioolstelsel. Dat betekent dat regenwater en huishoudelijk afvalwater ieder zijn eigen buizenstelsel heeft. Het vuile water moet op de roodbruine uitleggers worden aangesloten. Het hemelwater van de daken en erfverharding moet worden aangesloten op de groene uitleggers.

Hemelwater

In de bestaande wijk Vonderman is een gescheiden stelsel toegepast met infiltratiekratten en overstortvoorzieningen naar de sloot aan de Hilversweg. In het onderliggende plan wordt een infiltratieriool en infiltratiekratten toegepast.

De grondwaterstand ligt op een gemiddelde hoogte van 14.80 + N.A.P. In de zomerperiode zal dit lager liggen en 's winters ligt de grondwaterstand wat hoger. Het infiltratieriool wordt aangelegd op een hoogte van 14.85 + N.A.P. Dit riool doet dan dienst als infiltratiebuis maar ook als drainagebuis. Hierdoor komt het grondwater niet boven de 14.80 + N.A.P. en is de kans op grondwater in de kruipruimten geringer.

Vuilwater

Het vuilwaterriool zal op het bestaande vuilwaterriool worden aangesloten.

PARKEREN

In het plangebied is op basis van de in Berkelland 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 2 parkeerplaatsen voor een auto op eigen erf beschikbaar zijn. Voor een hoekwoning (helft van een dubbele of eindwoning van een rijtje) geldt dat minimaal 1 parkeerplaats (bij voorkeur 2 parkeerplaatsen) voor een auto op eigen erf beschikbaar is. 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 (uitgezonderd de bewoners van de tussenwoning) 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 radio's en dergelijke.

Bouw- en woonrijp maken

De kavels worden bouw- en woonrijp opgeleverd. Het woonrijp maken van Olland-Noord wordt in één werkgang uitgevoerd, nadat de 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 het daarin verwoorde doelgroepenbeleid is het noodzakelijk dat zogenaamde nultredenwoningen (of levensloopbestendige woningen) worden gebouwd. Dit betekent in ieder geval dat een vrijstaande woning een badruimte en een slaapkamer op de begane grond heeft. Een dubbele woning kan ook als nultredenwoning worden uitgevoerd. Dit is geen voorwaarde. Wel wordt geëist dat de dubbele woning zodanig wordt ontworpen en gebouwd dat zij gemakkelijk tot nultredenwoning kan worden aangepast. Voor het aspect woonkeur wordt verwezen naar het hoofdstuk bouwplan.

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 Noordijk. 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

Hieronder volgt het overzicht van de kavels met de prijzen. De prijzen zijn exclusief de kosten van de eigendomsoverdracht.

Toelichting

De kavels 3 en 4 grenzen aan het buitengebied. In de aangrenzende weilanden kunnen dieren (dieren) lopen. U dient onder andere bij de inrichting van uw tuin hiermee rekening te houden. Beide kavels grenzen aan de zuidzijde aan een weide waar vrijwel altijd paarden lopen. Het is belangrijk om te weten dat paarden bepaalde plantsoorten niet verdragen. De kopers van de kavels 3 en 4 worden verzocht hiermee rekening te houden.

De straatnaam van het gebied sluit aan bij de al bestaande straat, namelijk Vonderman.

Kavelnummer	Oppervlakte	Prijs excl. btw	Prijs incl. btw	Type woning
1.	275 m ²	€ 55.000,--	€ 66.550,--	tweekapper
2.	290 m ²	€ 58.000,--	€ 70.180,--	tweekapper
3.	571 m ²	€ 143.000,--	€ 173.030,--	vrijstaand
4.	520 m ²	€ 130.000,--	€ 157.300,--	vrijstaand

RESERVERING EN VERKOOP

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 weten over dit woningbouwplan of 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.