



gemeente

Berkelland

Bouwkavels Elbrink II

Informatiebrochure

INLEIDING

In deze brochure treft u informatie aan over kavels die in Borculo op het plan Het Elbrink II te koop zijn. De deellocatie Het Elbrink II is gelegen in de buurt van de voormalige waterzuivering RWZI.

In totaal zijn er 7 kavels te koop, waarbij er ruimte is voor 5 vrijstaande woningen en 2 kavels voor een twee-onder-één-kapwoning. De 7 kavels variëren van ca. 372m² tot 688 m².

Borculo, december 2025

INRICHTING VAN HET PLANGEBIED

Het tijdelijke omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) voorziet in de bouw van 7 woningen. De inrichting van het plangebied bestaat uit 1 twee-onder-één-kap woning (bestaande uit 1 blok van 2 woningen) en 5 vrijstaande woningen.

BOUWPLAN

Bouwen (en verbouwen) na 1 januari 2024.

Per 1 januari 2024 zijn de bouwregels veranderd. De Omgevingswet knipt vanaf die datum de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) op in twee delen: het ruimtelijke en het technische bouwen.

Ruimtelijk bouwen gaat over of u op een bepaalde plek mag bouwen.

Technisch bouwen gaat over of uw bouwplan voldoet aan de bouwtechnische eisen.

Naast de Omgevingswet geldt per 1 januari 2024 ook de Wet kwaliteitsborging (Wkb). Voor het bouwen van een nieuwbouwwoning gelden de Regelingen voor de in de Omgevingswet nader aangeduide "Gevolgklasse I".

Meer informatie over de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging vindt u op de website van de gemeente.

Aan een vergunning zijn kosten in de vorm van leges verbonden.

De legeskosten zijn vastgelegd in de legesverordening 2025 dan wel die van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd.

De vergunningverleners kunnen u aanvullende informatie over dit onderwerp verstrekken.

Bestemmingsvoorschriften en plankaart

Het tijdelijke omgevingsplan (voorheen genaamd bestemmingsplan) "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)" geeft 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 tijdelijke omgevingsplan 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 de gemeente 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 bouwput 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 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. Bouwbedrijven dan wel

gespecialiseerde bedrijven kunnen hiertoe een sondering verrichten. De kosten van het onderzoek zijn voor uw rekening. Het aantonen van voldoende draagkracht van de grond is onderdeel van de bouwtechnische beoordeling van de omgevingsvergunning en een toets aspect voor de kwaliteitsborger.

Bodemkwaliteit

Uitgevoerd bodemonderzoek heeft géén verhoogde gehalten vastgesteld. Tevens is géén sprake van asbest(bodem)verontreiniging. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan Barium en Zink vastgesteld. Dit is niet ongebruikelijk en is geen belemmering voor bebouwing van de kavels en toekomstig woongebruik. Het onderzoek is uitgevoerd door een daartoe erkend bureau (BRL2000) volgens het hiervoor beschikbare onderzoeksprotocollen NEN5725, NEN5740 en NEN5707.

De onderzoeksopzet is vooraf met de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) afgestemd. Het volledige rapport is beschikbaar en kan bij interesse gedeeld worden.

WATER EN RIOLERING

Afvalwater en hemelwater

De woningen in plangebied Het Elbrink kunnen worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de Leenkamer. Naast een vuilwaterrioolleiding voor de afvoer van afvalwater en een IT rioolleiding voor dak- en terreinhemelwater ligt er ook een drain voor grondwatervnivellering waarop de 7 woningen kunnen worden aangesloten.

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.

VOLKSHUISVESTELIJKE ASPECTEN

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. We bieden de kavels zoveel mogelijk lokaal aan. Dit doen we om de meeste impact te maken in de doorstroming. We streven naar een duurzamer gebruik van materialen. Daarom willen we dat zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van biobased grondstoffen of herbruikbare materialen voor de nieuwe woningen.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Tijdelijke huisvesting

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

Bouwactiviteiten en bouwverkeer

Bouwers dienen ervoor te zorgen dat tijdens de bouw de omgeving en hun bouwkegel 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 ervoor 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 Het Elbrink wordt in één werkgang uitgevoerd, nadat alle bouwactiviteiten zijn voltooid.

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

Kadastrale vastlegging van de verkaveling zal plaatsvinden vóór de ondertekening van de koopovereenkomst. De daarin vermelde oppervlakten zijn dan definitief.

Kavelprijzen

Plan Het Elbrink II beschikt nog over 7 kavels.

De beschikbare kavels ter realisatie een twee-onder-een-kapwoning betreft de kavels 12 en 13.. De kavels 7-11 zijn ter realisatie van een vrijstaande woning. Aan het eind van deze brochure vindt u het overzicht van de kavels met bijbehorende prijzen. De prijzen zijn exclusief de kosten voor de overdracht.

LOTING, RESERVERING EN VERKOOP

Loting

Vanwege het geringe aantal beschikbare kavels en de verwachte vraag/behoefte is het mogelijk dat er een loting plaats moet gaan vinden.

Uitsluitend via het inschrijfformulier op de website van de gemeente is het mogelijk om u in te schrijven als belangstellende voor een kavel. Op dit formulier staan tevens de regels die van toepassing zijn op de lotingsprocedure.

Reservering

De gegadigden die, eventueel door middel van loting, in aanmerking komen voor een kavel krijgen een reservering voor drie maanden.

De reservering wordt door de gemeente schriftelijk bevestigd aan de houder.

Verlenging van de reservering is eenmalig mogelijk voor wederom een termijn van drie maanden.

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. Mocht, om wat voor reden dan ook, het niet mogelijk zijn om de koop definitief te maken dan zal de reservering van de kavel vervallen aan de volgende gegadigde op de lijst.

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? Neem dan contact op met de gemeente via 0545 - 250 250.

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

LEGENDA

- perceelsgrens
- bouwvlak
- voorbeeld woning
- parkeervak
- inrit
- bestaande situatie
- bestaande perceelsgrens

De Leenkamer

De Magistraat

621 m² 10

688 m² 11

398 m² 12

372 m² 13

579 m² 7

553 m² 8

530 m² 9

ca. 30 mtr.

ca. 28 mtr.

ca. 29 mtr.

ca. 29 mtr.

ca. 24 mtr.

ca. 18 mtr.

ca. 24 mtr.

ca. 25 mtr.

F 1052

F 1251

F 1070

F 1079

F 1080

F 1081

F 1082

F 735

F 736

De Leenkamer

NI

kavels 7 t/m 13

KAVELPRIJZEN

kavel nr	opp. circa	prijs excl. BTW	prijs incl. BTW	woningtype
7	579 m2	€ 167.910,00	€ 203.171,10	vrijstaand
8	553 m2	€ 160.370,00	€ 194.047,70	vrijstaand
9	530 m2	€ 153.700,00	€ 185.977,00	vrijstaand
10	621 m2	€ 180.090,00	€ 217.908,90	vrijstaand
11	688 m2	€ 199.520,00	€ 241.419,20	vrijstaand
12	398 m2	€ 105.470,00	€ 127.618,70	2-1 kap
13	372 m2	€ 98.580,00	€ 119.281,80	2-1 kap

REGELS INSCHRIJVING

1. Aanmelding als gegadigde voor het in eigendom verwerven van een bouwka­vel kan uitsluitend met gebruik­making van een door de gemeente Berkelland daarvoor vastgesteld inschrijfformulier. Het inschrijfformulier is een E-formulier en treft u aan op onze website: www.gemeenteberkelland.nl. Het inschrijfformulier dient door de gegadigde volledig en duidelijk te worden ingevuld. In het Berkelbericht en op de website van de gemeente Berkelland zal de inschrijvingstermijn bekend worden gemaakt. Te laat ontvangen formulieren worden niet in behandeling genomen en worden buiten de loting gehouden.
2. U kunt zich slechts voor 1 kavel inschrijven. Op het inschrijfformulier dient u dus aan te geven voor welke kavel u zich wilt inschrijven. Indien u zich voor meerdere kavels inschrijft is uw inschrijving ongeldig.
3. Per echtpaar, geregistreerd partnerschap of – al dan niet notarieel vastgelegd – samenlevingsverband dan wel beoogd samenlevingsverband tussen twee of meer personen (al deze termen hierna aangeduid als echtpaar) is slechts één inschrijving mogelijk voor het verwerven van een bouwka­vel. Indien per echtpaar meerdere inschrijfformulieren worden ingezonden zullen alle betreffende inschrijfformulieren ongeldig zijn en buiten de loting worden gehouden. Op het inschrijfformulier moet worden vermeld dat men is gehuwd of een geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband is aangegaan. Inschrijvers moeten meerderjarig zijn. Inschrijven op naam van een rechtspersoon is niet toegestaan. Formulieren welke niet of kennelijk niet naar waarheid, niet of niet-leesbaar zijn ingevuld, alsmede formulieren welke niet staan ten name van een natuurlijk en meerderjarig persoon of een echtpaar (één en ander ter beoordeling van de gemeente) zullen ongeldig zijn en buiten de loting worden gehouden. Indien een ingeschreven echtpaar uit elkaar gaat in de tijd tussen inschrijving en loting, blijven de ex-partners slechts gezamenlijk gerechtigd tot de loting.
4. Indien na de sluitingstermijn van de inschrijving blijkt dat er meer gegadigden voor de betreffende kavel zijn, zal aan alle gegadigden voor de betreffende kavel door middel van loting een rangnummer worden toegekend. Voor iedere kavel geldt dat er maximaal 5 rangnummers uit de loting zullen komen. De loting wordt verricht door notariskantoor Kraayenhof in Borculo. De lotingsuitslag met rangnummers zal door de gemeente via email aan de betreffende gegadigde worden meegedeeld.
5. Indien binnen de drie maanden van de reserveringstermijn geen schriftelijk verzoek tot optieverlenging of een ondertekende koopovereenkomst door de gemeente is ontvangen dan wel na ondertekening is ontbonden (op grond van een in die overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde of anderszins), zal de daardoor vrijge­vallen kavel aan de overige gegadigden voor betreffende kavel, in volgorde van hun rangnummer, worden aangeboden.
6. Alle rechten en aanspraken die voortvloeien uit de aanmelding als gegadigde en/of het toegekende rangnummer en/of de koopovereenkomst, zijn noch geheel noch gedeeltelijk overdraagbaar aan derden (met uitzondering van het recht van iedere gegadigde om de koopovereenkomst mede ten name van de echtgenoot/ (samenlevings) partner van die gegadigde te laten stellen).

7. Bij geschillen terzake van de toewijzing of loting, van welke aard ook, beslist de gemeente.



gemeente  Berkelland