

Uitgifte bouwkavels woningbouwlocatie “Uitbreiding Steigerwijk” te Dalerpeel

In het plangebied Steigerwijk zijn nog een paar bouwkavels per direct beschikbaar.

Voor de kavel 2 en 3 geldt de mogelijkheid dat deze twee kavels samengevoegd kunnen worden ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. Op de kaveltkening wordt dit door middel van een pijl aangegeven.

Reservering of optie

U kunt gelijk overgaan tot aankoop van een kavel of van de mogelijkheid gebruik maken om de kavel te reserveren of een optie te nemen. Reservering is kosteloos en voor een optie betaalt u optierecht voor drie maanden van € 270,--.

Na de eerste optieperiode kunt u nog één keer gebruik maken van een optieperiode van drie maanden, wederom tegen betaling van € 270,--. Als er na de tweede verlenging geen andere geïnteresseerde zich heeft gemeld voor de kavel waar u optie op heeft, dan kan weer opnieuw een optie genomen worden onder dezelfde voorwaarden. Indien zich wel een andere geïnteresseerde heeft gemeld, dan kunt u niet voor een derde keer een optie nemen. U zult dan een keuze moeten maken: van de bouwkavel afzien of de bouwkavel aankopen.

Als u besluit de bouwkavel aan te kopen dan wordt het optiebedrag eenmaal verrekend met de koopsom van de bouwkavel.

Koopovereenkomst

U kunt hierin lezen onder welke voorwaarden de kavel wordt aangekocht. Wij willen u in elk geval wijzen op de artikelen 8, 9, 12 en 13 van de overeenkomst.

- Artikel 8 bepaalt dat de koper de kavel binnen zes maanden na datum van inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie op het nieuwe adres niet zonder meer mag doorverkopen. In dit artikel zijn tevens een aantal ontheffingsgronden opgenomen.
- Artikel 9 bepaalt dat de koper moet gedogen dat werken (b.v. lantaarnpalen) voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de bouwkavel en daarop geplaatste gebouwen/bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.
- Artikel 12 bepaalt dat de koper te allen tijde verplicht is om mee te werken aan de vestiging van het recht van opstal op de kavel ten behoeve van nutsbedrijven, voor het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van de openbare nutsleidingen.
- Artikel 13 bepaalt dat er een erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten laste van de kavel en ten behoeve van de gemeente Coevorden. De erfdienstbaarheid houdt in dat de gemeente het recht heeft om te allen tijde rioolbuizen, dienstleidingen en kabels met toebehoren te leggen, te houden, te gebruiken, te controleren, te vervangen en te verwijderen in/uit de kavel.

Voor de exacte inhoud van de bovengenoemde artikelen en voor de overige van toepassing zijnde artikelen, verwijzen wij u naar de bijgevoegde koopovereenkomst.

Bodemonderzoek.

Om een indruk te krijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater, is een gedeelte van de locatie in 2007 en een gedeelte van de locatie in 2009 door ECO Reest onderzocht. De resultaten van dit onderzoek vormen geen aanleiding voor een nader onderzoek of saneringsmaatregelen en vormen geen belemmering voor de voorgenomen kavel uitgifte en woningbouw. Opgemerkt wordt dat indien er grond van het plan wordt afgevoerd deze nog conform het Besluit bodemkwaliteit moet worden onderzocht. Hergebruik van deze grond binnen het plan is zonder meer toegestaan. De resultaten van het bodemonderzoek zijn samengevat in een rapport. Dit rapport ligt ter inzage in het gemeentehuis het Hof van Coevorden, Kasteel 1 te Coevorden, afdeling Leefomgeving.

Oppervlakte.

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente bij benadering is opgegeven, kan geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom. Overigens mag u erop vertrouwen dat de oppervlakte tamelijk correct is.

Perceel aanduiding.

Aanwijzen grenzen (afpalen) van de kavels:

Voordat er begonnen kan worden met bouwen, wordt de kavel uitgezet door een medewerker van de gemeente. Als u bij de afdeling Leefomgeving, Team Omgevingsontwikkeling heeft aangegeven dat u wilt starten met de bouw, zal er een aanwijzing van de kavel plaatsvinden. Dit betekent dat de kavel wordt afgepaald, zodat het voor de koper duidelijk is waar de kavelgrenzen zich bevinden. Op verzoek kunt u hierbij aanwezig zijn.

Het afpalen geschiedt éénmalig door verkoper. Zoekgeraakte of in ongerede geraakte grenspunten kunnen op verzoek van de koper of moeten als de landmeter dit eist worden herplaatst. Voor ieder punt zal € 50,- in rekening worden gebracht aan de koper.

Het Kadaster zal u vervolgens schriftelijk benaderen om officieel de perceelgrenzen aan te wijzen. Op welke termijn dit na de daadwerkelijke aankoop van de kavel gebeurt, bepaalt het Kadaster.

Fundering.

De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond, funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper.

Riolering.

In het bestemmingsplan is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het vuilwater ieder op een eigen rioolstelsel lozen. U moet het regenwater en het vuilwater dan ook via aparte buizen aansluiten op het gemeentelijke riool.

Door de gemeente zijn uitleggers geplaatst tot op de perceelgrens. Dit zijn de aansluitpunten waarop de riolering kan worden aangesloten. Minimaal twee weken voordat u van plan bent de aansluiting te realiseren dient u de aansluitgegevens op te vragen bij de afdeling Leefomgeving, Team Vastgoed en Infrastructuur, de heer F. Romboud, tel. 14-0524.

Gasleiding.

Het op de kaart gearceerde gedeelte mag niet worden bebouwd in verband met de aanwezigheid van een aardgas transportleiding. Het is gebruikelijk dat in een zone rondom een aardgas transportleiding niet mag worden gebouwd.

Inritten.

Iedere woning krijgt een eigen inrit. Deze inrit loopt door de (eventueel aanwezige) groenstrook en krijgt een breedte van 3.00 meter. Zolang de definitieve verharding nog niet is aangebracht zorgt de gemeente voor een noodinrit vanaf uw perceelgrens tot aan de bouwstraat. Een verzoek tot aanleg hiervan kan telefonisch aan de gemeente worden doorgegeven, tel. 14-0524. Tijdens het bouwrijp maken zal de gemeente definitieve inritten aanleggen in de groenstroken en de verharding hiervan blijft in eigendom van de gemeente. De definitieve inrit is 3 meter breed. Indien u de inrit breder wenst, dient u hiervoor een aanvraag in te dienen. De verbreding zal er nooit toe leiden dat de totale inrit breder wordt dan uw eigen verharding. De aanleg van de eerste 3 meter is kosteloos, maar de meerprijs vanaf 3 meter breedte brengen wij u in rekening. Voor het jaar 2018 bedragen deze kosten € 27,50 per vierkante meter.

De inrichting van de openbare ruimte is indicatief op de verkavelingskaart aangegeven.

Als u wilt weten waar voet- en/of fietspaden zijn gepland (direct grenzend aan of in de nabijheid van de door u beoogde kavel), kunt u tevens het bovenstaande nummer bellen.

Beginnen met de bouw

Er mag met de bouw worden gestart, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden;
- De akte van levering is gepasseerd en de koopsom is voldaan;
- De woning is uitgezet en het hoogtepeil door de gemeentelijke landmeter is aangegeven.

Op weg naar een omgevingsvergunning!

U heeft plannen om in de nieuwbouwwijk “Woningbouwlocatie uitbreiding Steigerwijk te Dalerpeel” een bouwkaavel te kopen. Voordat u een kavel koopt adviseren wij u goed naar de bouwmogelijkheden en onmogelijkheden te informeren.

Omgevingsvergunningsprocedure.

Om een woning te kunnen bouwen heeft u een omgevingsvergunning van de gemeente Coevorden nodig.

In Nederland is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing voor de behandeling van een verzoek om omgevingsvergunning. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een vergunningplichtig bouwwerk, zoals een woning moet voldaan worden aan o.a. de voorschriften van:

- het bestemmingsplan;
- redelijke eisen van welstand;
- het Bouwbesluit;
- de bouwverordening.

Vooroverleg

Voordat u definitief een omgevingsvergunning aanvraagt, is er de mogelijkheid een schetsontwerp voor een principe-uitspraak voor te leggen aan de gemeente. Uw bouwplan wordt dan getoetst door de welstandscommissie en aan het bestemmingsplan. Wij raden dit zogenaamde “vooroverleg” ten zeerste aan. Dit heeft namelijk als voordeel dat u een bepaalde mate van zekerheid heeft voor wat betreft de toets bestemmingsplan en welstand voordat u uw plan verder laat uitwerken om tot een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning te komen.

Dit zou de officiële procedure van uw verzoek om omgevingsvergunning kunnen bespoedigen en

voorkomt kosten door aanpassingen te moeten doen aan een officiële aanvraag. Voor de behandeling van het vooroverleg bent u op grond van de legesverordening kosten verschuldigd. De actuele hoogte van de leges vindt u op onze website. Het bedrag aan leges dat u verschuldigd bent voor het vooroverleg wordt verrekend met de leges die u betaalt voor de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

Advies: maak gebruik van het vooroverleg!

Toets bestemmingsplan.

Op uw bouwka­vel zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “Woningbouwlocatie uitbreiding Steigerwijk te Dalerpeel” van toepassing. Dit plan geeft onder meer aan wat, waar en hoe u mag bouwen, of er bijvoorbeeld bijgebouwen gebouwd mogen worden en hoe groot bijvoorbeeld de maximale bebouwde oppervlakte en hoe hoog de maximale bouwhoogte is. Meer informatie hierover vindt u verderop bij “Bebouwingsvoorschriften”.

Toets welstand.

Uw bouwplan wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Eén van de belangrijkste eisen is dat het ontwerp in zijn omgeving moet passen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de afmetingen van een dakkapel of erker, maar ook voor de bouwstijl van uw bouwplan.

Welstandscriteria:

Oriëntatie Hoofdinrichting en nokinrichting van de woningen liggen haaks op of evenwijdig aan de weg.

Erfsituatie Voor de erfscheiding van de voortuin wordt er naar gestreeft dat deze in de vorm van beplanting wordt uitgevoerd (groene erfscheiding). Op plekken in het plan waar de zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte (zoals straten, voetpaden en groenvoorzieningen) en het buitengebied, is het plaatsen van schuttingen niet gewenst. Erfscheidingen dienen- zo mogelijk- hier te worden uitgevoerd in de vorm van beplanting.

Hoofdvorm Om versnippering te voorkomen, wordt in deze kleine uitbreiding aangesloten bij de bestaande bebouwing. De bebouwing die wordt gesitueerd langs de Steigerwijk, sluit aan bij de oudere en jongere bebouwing in het lint. De bebouwing die daarachter langs de Vlonder komt, sluit aan bij de naastgelegen uitbreiding. De bebouwing die hierin langs de zuid- en westgrens direct grenst aan het buitengebied, krijgt een lage goot- en nokhoogte. Op hoeklocaties (plaatsen waar kavels met twee zijden grenzen aan openbaar gebied), wordt een tweezijdige oriëntatie van bebouwing gevraagd, waarbij de uitwerking van de gevels bijzondere aandacht krijgt. Gesloten gevels grenzend aan openbaar gebied worden daarmee voorkomen.

Materiaalgebruik Als uitgangspunt worden voor de gevels bakstenen en voor de daken dakpannen toegepast. Van deze materialen mag worden afgeweken wanneer met andere materialen een goede aansluiting bij de bestaande bebouwing kan worden bereikt.

Kleurgebruik Voor gevels, daken en schilderwerk van onderdelen worden gedekte kleuren toegepast en wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Bouwbesluit

Uw woning zal ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit omvat technische voorschriften voor het bouwen, met betrekking tot (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Het is dan ook zaak dat de bouwkundige gegevens op tekeningen en in berekeningen volledig, duidelijk en op elkaar afgestemd zijn.

Toets bouwverordening.

In de gemeentelijke bouwverordening wordt onder andere het volgende geregeld over:

- de brandveiligheid;
- de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk;
- overige gebruiksbepalingen.

Wij raden u aan een deskundige in de arm te nemen die op de hoogte is van deze regels!

Behandeling van uw officiële bezoek om omgevingsvergunning

Hoe lang duurt de behandeling van uw aanvraag? Vanaf het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning compleet bij de gemeente is binnengekomen, beslist het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wabo binnen 8 weken op uw aanvraag. Is uw bouwaanvraag niet volledig en wordt u verzocht ontbrekende gegevens te overleggen dan schort dit de beslistermijn op. De beslistermijn kan eenmalig met zes weken verlengd worden.

Indien uw bouwplan in het vooroverleg is geweest en uw bouwaanvraag is volledig en bouwkundig goed uitgewerkt (i.v.m. toets Bouwbesluit), zal uw aanvraag wellicht versneld kunnen worden behandeld.

Leges (kosten)

Zodra u een aanvraag om vooroverleg of omgevingsvergunning indient, bent u op grond van de legesverordening kosten verschuldigd. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website www.coevorden.nl

Contactgegevens

Verkoop/optie bouw kavels

Team Vastgoed en Infrastructuur
bouwkavels@coevorden.nl

Vergunningverlening

Team Omgevingsontwikkelingen
Contact via de Klantmanagers Vergunningen

Civil/landmeter/aansluiting riool/inrit

Team Vastgoed en Infrastructuur
Diverse medewerkers

Bereikbaar via het algemene nummer 14 0524

Zie website www.coevorden.nl voor openingstijden of online maken van een afspraak.

Algemene bepalingen

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan:*
het bestemmingsplan Dalerpeel uitbreiding Steigerwijk, gemeente Coevorden
- b. *de plankaart:*
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens:*
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats);
- f. *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw:*
elk bouwwerk of een onderdeel van een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens een plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- j. *bouwperceelgrens:*
een grens van een bouwperceel;
- k. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of vergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- l. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- m. *straatpeil:*
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de

bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- n. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
 - o. *dienstverlening*:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van reisbureaus, kapsalons, wasserettes, stomerijen, makelaarskantoren, bankfilialen en hiermee gelijk te stellen bedrijven;
 - p. *aan huis gebonden beroep of bedrijf*:
een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf dat in die woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.
 - q. *gebruiken*:
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
 - r. *seksinrichting*:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
 - s. *verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter*:
 - a. het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste vijftien kampeermiddelen;
 - b. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard ten behoeve van eigen doeleinden;
 - t. *voorgevel*:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, gerekend over een lengte van ten minste 50% van de gevellengte van een gebouw.

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk*:
vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk*:
vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant goot c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. *de oppervlakte van een bouwwerk*:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven straatpeil meegerekend;
- d. *de inhoud van een bouwwerk*:

boven straatpeil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

- e. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden liftschachten, antennes, ventilatiekanalen en schoorstenen buiten beschouwing gelaten.

Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. de voorgevel en het verlengde ervan van de woning dient als de bouwgrens te worden beschouwd, welke niet door het oprichten van gebouwen mag worden overschreden;
 2. indien geen naar de weg gekeerde gevel van een woning aanwezig is, stelt het college van burgemeester en wethouders een bouwgrens, passend in het bebouwingsbeeld, vast;
 3. indien meerdere naar de weg gekeerde gevels van een woning aanwezig zijn, bepaalt het college van burgemeester en wethouders welke gevel de voorgevel is, passend in het bebouwingsbeeld;
 4. de woningen worden vrijstaand, dan wel tot ten hoogste twee aanéén gebouwd, tot een maximum aantal van 27 woningen;
 5. indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan een weg, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 5 meter van de weg;
 6. in het gebied binnen een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning dienen de gebouwen ten minste 3 meter achter de voorgevel en het verlengde ervan van de woning te worden gebouwd;
 7. in het gebied binnen een afstand van 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8 m ten opzichte van de achter perceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
 8. in het gebied op een afstand van meer dan 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in een gebied op een afstand van meer dan 8 m ten opzichte van de achter perceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8,5 m voor de meest zuidelijk in het plangebied geprojecteerde woningen en aan de westkant in het plangebied geprojecteerde woningen. Voor de overige woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10,5 m;
 9. ten hoogste 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd en tot een gezamenlijke oppervlakte van te hoogste 200 m², indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een perceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² en bij een bouwperceel grootte van meer dan 1.000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m².
 10. in het in lid 6 bedoelde gebied bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m.