

UITGIFTE BOUWKAVELS GEESBRUG “UITBREIDING FASE II”

Beschikbaarheid van de kavels:

Er zijn nog diverse kavels per direct beschikbaar, zowel voor de bouw van vrijstaande woningen als voor de bouw van twee-onder-een-kap woningen. 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 bouwkwavel afzien of de bouwkwavel aankopen.

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

Koopovereenkomst

In deze informatieset vindt u een voorbeeld van de door ons gehanteerde 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 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 bouwkwavel 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 de bouwlocatie in 2007 door de firma Oranjewoud onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er zowel in grond als grondwater geen overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen kaveluitgifte en woningbouw. De resultaten van het bodemonderzoek zijn samengevat in een rapport. Dit rapport ligt ter inzage in het gemeentehuis Hof van Coevorden, Kasteel 1 te Coevorden.

Aangezien genoemd onderzoek zich niet heeft uitgestrekt tot de onderhavige locatie zal dit onderzoek worden geactualiseerd en aangevuld. Ook de resultaten van dit actualisatie onderzoek zullen in een rapport ter inzage liggen.

Fundering/uitgraven woning

De wijze waarop en de mate waarin, in verband met de toestand van de grond, funderingswerkzaamheden moeten worden verricht zijn geheel voor rekening en risico van de koper. Uit de kavel vrijkomende grond dient op EIGEN terrein opgeslagen te worden. Indien er na het aanvullen van de kavel grond overblijft dient de eigenaar zelf zorg te dragen voor de afvoer van deze grond. De gemeente heeft geen opslagterrein voor deze grond.

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. Zodra de definitieve verharding in de wijk wordt aangebracht, bestaat de mogelijkheid dat de inrit verbreed wordt tot de breedte van uw eigen verharding met een maximum inritbreedte van 5.00 meter. Hiervoor moet de eigenaar van het perceel een eigen bijdrage per vierkante meter extra verharding betalen. Deze bijdrage is voor 2018 vastgesteld op € 27,00 per m².

Riolering

In het bestemmingsplan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit houdt in dat er een aparte buis (kleur bruin) voor het vuile water en een aparte buis (kleur groen) voor het regenwater wordt aangelegd. Per perceel wordt er voor het vuile water en voor het regenwater een aansluiting met een diameter van 125 mm gelegd. In sommige gevallen dient het regenwater geloosd te worden op het oppervlaktewater dat aan de kavel grenst. Voor het aansluiten van uw woning op de riolering dient u minimaal twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden de gegevens van de ligging van de gemeentelijke riolering op te vragen bij de gemeente (14-0524).

Groen

Bij de inrichting van de openbare ruimte is bewust gekozen voor een ruime opzet met veel openbaar groen. Deze groenvoorziening in de wijk wordt als laatste aangelegd om schade aan de bomen en planten te voorkomen. Deze werkzaamheden worden buiten het groeiseizoen verricht. De exacte invulling van het plan is op dit moment nog niet bekend.

Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden pas aangelegd als de definitieve verharding in de wijk wordt aangebracht. De locatie hiervan wordt nog bepaald. Dit kan ook in een later stadium worden bepaald als er een indruk is verkregen van de aanwezige parkeerdruk. De situering is mede afhankelijk van de aanwezigheid van inritten.

Beginnen met de bouw

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

- Omgevingsvergunning is verleend;
- De akte van levering is gepasseerd en de koopsom is voldaan;
- De woning is uitgezet.

Op weg naar een omgevingsvergunning!

U hebt plannen om in de nieuwbouwlocatie Geesbrug “Uitbreiding Fase II” een bouwka­vel 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 “Geesbrug Uitbreiding fase II” 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.

Het betreffende gebied heeft de welstandscriteria U4 (uitbreidingswijk), samen met de algemene welstandscriteria de basis voor het ontwerp.

Welstandscriteria.

<i>Oriëntatie</i>	Hoofdinrichting en nokinrichting van de woningen liggen haaks op of evenwijdig aan de weg.
<i>Erfsituatie</i>	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar middels heggen en hekjes. Ruim opgezet.
<i>Erfindeling</i>	Bijgebouwen en aanbouwen worden achter de voorgevel gesitueerd en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
<i>Hoofdvorm</i>	Hoofdvorm divers en diverse dakvormen.
<i>Materiaalgebruik</i>	Gevels worden voor het grootste deel gemaakt van baksteen en/of hout. Dak: pannen, plat dak of riet.
<i>Kleurgebruik</i>	Divers. Aan de buitenrand van de wijk in overgangsgebieden naar het landschap, gedekte kleuren toepassen en geen hoogglans dakpannen toepassen.

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 verzoek 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 de behandeling van de aanvraag op. Verder kan de beslistermijn 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.

Algemene bepalingen

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Geesbrug met identificatienummer NL.IMRO.0109.013BP00000-0003 van de gemeente Coevorden
- b. *bestemmingsgrens*;
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- c. *bouwen*;
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- d. *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;
- e. *gebouw*;
elk bouwwerk of een onderdeel van een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. *bebouwing*;
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. *bouwperceel*;
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens een plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- h. *bouwperceelgrens*;
- i. een grens van een bouwperceel;
- j. *bestaand*:
 1. Het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
- k. *peil*;
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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;
- l. *woning*;
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

- m. *voorgevel*:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- n. *aan huis gebonden beroep en bedrijf*:
een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de afstand tot de grens van een bouwperceel:

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. Overstekende daken;
3. Luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;

Bebouwingsvoorschriften 'Woongebied'

- a. de voorgevel van de woning en het verlengde ervan dient als de bouwgrens te worden beschouwd, welke niet door het oprichten van gebouwen mag worden overschreden;
- b. 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;
- c. 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;
- d. het aantal woningen zal niet meer dan het bestaande aantal bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar ten hoogste het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- e. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 5 m van de weg;
- f. in het gebied binnen een afstand van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning zullen de gebouwen ten minste 3 m achter de voorgevel en het verlengde ervan van de woning te worden gebouwd;
- g. het te bebouwen oppervlak ten behoeve van woningen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gezamenlijk bedraagt maximaal 30% van de kaveloppervlakte waarop deze gebouwen zich bevinden
- h. de maatvoering dient te voldoen aan de maatvoering zoals vermeld in de hieronder opgenomen tabel:

	maximum goot- hoogte (m)	maximum bouw- hoogte (m)	minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (m)
in het gebied binnen een afstand van 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8,00 m ten opzichte van de achterperceelgrens	3	5	6 (vrijstaand) 4 (twee onder een kap)
in het gebied op een afstand van meer dan 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in een gebied op een afstand van meer dan 8,00 m ten opzichte van de achterperceelgrens	3	9	

- i. in aanvulling op de onder g en h opgenomen bouwregels geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ten hoogste 200 m² bedraagt, indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen

Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weggekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Contactgegevens

Verkoop/optie bouwkavels

Team Vastgoed en Infrastructuur
bouwkavels@coevorden.nl

Vergunningverlening

Team Omgevingsontwikkelingen
Contact via de Klantmanagers Vergunningen

Civiel/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.