

Beschikbare bouwkavels

Bij deze uitgifte van bouwkavels in Ossehaar biedt de gemeente Coevorden bouwkavels aan in het zuid-westelijke deel en twee kavels in het oostelijk deel van “De Velden” in de wijk Ossehaar. De beschikbare bouwkavels staan weergegeven op de verkavelingstekening.

U kunt ons benaderen voor de actuele stand van zaken per kavel. Als blijkt dat een kavel in optie is en u heeft ook belangstelling voor deze kavel dan kunnen wij u als geïnteresseerde voor deze kavel op een lijst plaatsen. Tijdens de optieperiode is het mogelijk dat de kavel weer beschikbaar komt. Als u zich dan als geïnteresseerde heeft laten plaatsen, nemen wij contact met u op en stellen u in de gelegenheid om een optie te nemen.

Vrijstaand

In totaal waren negentien bouwkavels geschikt voor de bouw van vrijstaande woningen. Op dit moment zijn er nog een paar kavels beschikbaar.

Zowel vrijstaand als twee-onder-één-kap

Voor een aantal kavels geldt dat u twee aan elkaar gekoppelde bouwkavels kunt kiezen voor de bouw van een vrijstaande woning of u kiest één kavel voor de bouw van een helft van een twee-onder-één-kap woning. De aan elkaar gekoppelde kavels zijn op de tekening te herkennen aan het pijltje tussen de kavels.

Een optie nemen

Het nemen van een optie is mogelijk op één bouwkavel voor een periode van drie maanden tegen betaling van € 270,--.

Na de eerste optieperiode kunt u nog één keer gebruik maken van een optieperiode van drie maanden 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 weer voor de 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.

Op zoek naar een medebouwer?

Voor het bouwen van een twee-onder-een-kap-woning heeft u een medebouwer nodig. U kunt zelf op zoek gaan naar een medebouwer maar u kunt daarbij ook de hulp van de gemeente inschakelen. Informeer voor de mogelijkheden bij de medewerkers van de afdeling Leefomgeving, team Vastgoed en Infrastructuur zodat uw plannen om een twee-onder-een-kap-woning te bouwen door kunnen gaan.

Koopovereenkomst

In deze brochure vindt u een voorbeeld van de door ons gehanteerde koopovereenkomst. U kunt hierin lezen onder welke voorwaarden de kavel wordt gekocht. Wij willen u in elk geval wijzen op de artikelen 8, 9, 12 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 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.

Voor de bouw kavels waarvoor vanuit het beeldkwaliteitsplan een verplichte erfafscheiding van gaashekwerk met hедера geldt, wordt een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst opgenomen.

Bodemonderzoek

In februari 2008 is door de gemeenteraad van Coevorden voor het gebied Ossehaar een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op grond van deze bodemkwaliteitskaart wordt geconcludeerd dat de grond geschikt is om gebruikt te worden voor woonbebouwing met tuin. Dit betekent dat in het kader van de omgevingsvergunningprocedure geen bodemonderzoek meer hoeft te worden verricht, bovendien kan de bodemkwaliteit zoals die in de bodemkwaliteitskaart is vastgesteld ook gebruikt worden als "bewijsmateriaal" indien de grond in het kader van bouwwerkzaamheden moet worden afgevoerd.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw, wat houdt dat in? Bij duurzame stedenbouw is het streven om een woon- en leefomgeving te creëren waarbij veel aandacht is voor de openbare ruimte. Dit wordt gecombineerd met een lage milieubelasting, waarbij rekening wordt gehouden met de lange termijn. In de praktijk komt het er op neer dat er bewust met grondstoffen, energie en de beschikbare ruimte wordt omgesprongen. Voor het plan Ossehaar vertaalt zich dit in de volgende thema's:

Groen	De wijk Ossehaar ligt in de stadsrandzone Coevorden. De wijk moet een overgang vormen tussen stad en land. Daarom dringen grote groene aders diep het bebouwde gebied in. De natuur krijgt hier de kans om samen te smelten met de stad. Het onderhoud van de openbare ruimte vindt in grote lijnen plaats op ecologische wijze.
Verkeer	De wijk wordt duurzaam veilig ingericht. Dat houdt in dat de maximaal toegestane rijsnelheid 30 km/uur is. De vormgeving van de wegen is hierop afgestemd. Er zijn geen lange rechte stukken en het wegprofiel is smal, zodat de rijsnelheden laag blijven. Er is een langzaamverkeer-route gerealiseerd voor een korte verbinding met de stad Coevorden, die via een doorgang onder de Rondweg aansluit op de bestaande woonwijken.
Energie	De verkaveling is zodanig opgezet dat het grootste deel van de woningen optimaal gebruik kan maken van het invallende zonlicht. Door zongericht bouwen helpt de zon mee aan de verwarming van het gebouw en op die manier aan het terugdringen van de energielasten.
Water	Het water binnen de wijk is niet alleen voor de verfraaiing van de wijk, maar is ook functioneel. De waterpartijen worden gebruikt als berging voor het regenwater om te voorkomen dat de wijk bij regenval onderstroomt. Berging houdt wel in, dat de waterstand bij hevige en/of langdurige regenval kan stijgen. Een stijging tot straatniveau kan voorkomen!
Bluswater	De wijk Ossehaar heeft als één van de eerste wijken van Nederland een bluswaterriool. Dit houdt in dat het regenwaterriool gebruikt kan worden door de brandweer om bluswater op te pompen. Dit bespaart kostbaar drinkwater.
Riolering	De riolering bestaat uit twee verschillende buizen. Een bruine voor het vuile water dat afgevoerd wordt naar de zuivering en een groene voor het regenwater/bluswater die loost op de vijvers. Voor kavels die aan het water grenzen moet het regenwater direct lozen op het oppervlaktewater. Voor die kavels is geen regenwateraansluiting beschikbaar. Omdat het regenwaterriool in open verbinding staat met de vijvers is het niet toegestaan om bijvoorbeeld auto's met schoonmaakmiddelen te wassen op straat. Deze schoonmaakmiddelen zouden immers rechtstreeks in het oppervlaktewater komen en dit vervuilen. In de wijk is daarom een speciale autowasplaats gemaakt die aangesloten is op het vuilwaterriool.
Openbare verlichting	De wijk wordt voorzien van LED-verlichting. Dit is energiezuiniger dan de reguliere openbare verlichting. De vorm van het armatuur heeft tot gevolg dat er weinig strooilicht is en er meer sprake is van verlichting gericht op de openbare weg.

Overige zaken die van belang zijn:

- Inritten*** Voor het aanleggen van een inrit geldt een meldingsplicht. Het college van burgemeester en wethouders mag weigeren als er vanuit verkeerstechnisch oogpunt gevaar te verwachten is of als er groentechnisch bezwaren zijn. De standaard inrit zoals deze door de gemeente op gemeentelijk eigendom wordt aangelegd is 3,00 meter breed. Op verzoek is het mogelijk dat de inrit met maximaal 2,00 meter wordt verbreed (als de situatie het toelaat). Hiervoor geldt dan wel dat er een eigen bijdrage per m² verharding betaald moet worden.
- 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. De gemeente heeft hier geen onderzoek naar verricht. Uit de kavel vrijkomende grond dient op eigen terrein opgeslagen te worden. Als 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
- Kavels aan het water*** De kavels die aan het water grenzen worden tot de waterlijn verkocht. Hierbij wordt uitgegaan van de normale waterstand van 8,60 m +NAP. In verband met het onderhoud van de watergangen door het waterschap Velt en Vecht, is het niet toegestaan om in of boven het water te bouwen.
- Erfscheidig*** De scheiding tussen het particuliere eigendom en de openbare ruimte is aangegeven door zwarte betonbanden (m.u.v. de scheiding met het water). Deze banden liggen op de hoogte van het toekomstige voetpad dat langs de kavels loopt. Zo weet u direct waar de grens loopt en op welke hoogte u uw terreinverharding aan kunt sluiten. In verband met het nazakken van uw verharding is het raadzaam om deze enkele centimeters hoger aan te brengen. Het is niet toegestaan om deze banden te verwijderen en/of te beschadigen. Op verzoek kunnen de banden opnieuw (op hoogte) gesteld worden. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht.
- Perceel aanduiding*** Voordat u kunt beginnen met bouwen, wordt de kavel uitgezet door de landmeter van de gemeente. Op het moment dat de bouwkegel in eigendom wordt overgedragen is de kavel uitgezet. Het afpalen geschiedt éénmalig door de gemeente. 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.
- Na ondertekening van de koopovereenkomst vragen wij splitsing van het kadastrale perceel aan bij het kadaster. Het doel hiervan is ten eerste dat een geheel kadastraal perceel overgedragen wordt – dit is een verplichting van het kadaster – en ten tweede dat er een goedkoper kadastraal tarief aan het kadaster bij aktepassering verschuldigd bent. De kosten die wij maken voor afsplitsing worden aan de koper van de kavel in rekening gebracht bij de notaris. De hoogte van dit bedrag en de totale kadastrale kosten zijn op te vragen bij het kadaster.

Op weg naar een omgevingsvergunning!

U heeft plannen om in de nieuwbouwwijk Ossehaar, “De Velden” een bouwka­vel te kopen. Voordat u een kavel koopt, informeer dan goed naar de bouw­mogelijkheden op deze kavel. Zodra u een bouw­kavel heeft gekocht, kunt u beginnen met de ont­wik­keling van een bouw­plan. Het is verstandig om al in dit vroege stadium, dus vóór het tot stand komen van een ontwerp van een bouw­plan, contact op te nemen met de afdeling Leefomgeving, Team Omgevingsontwik­keling!

Daarom nodigen wij u uit om een afspraak te maken met deze afdeling, zodat u uw plannen kunt bespreken. Het voordeel van een tijdig bezoek aan de afdeling Leefomgeving, Team Omgevingsontwik­keling, dat u hierna een gericht bouw­plan kunt laten maken en dat mis­ver­standen worden voorkomen.

Vooroverleg

Voordat u definitief een omgevingsvergunning aanvraagt, is er de mogelijkheid dat uw schetsontwerp eerst aan het bestemmingsplan wordt getoetst en vervolgens wordt voorgelegd aan de welstandscommissie voor een principe-uitspraak.

Wij raden u dit zogenaamde “vooroverleg” ten zeerste aan. Dit heeft namelijk als voordeel dat u al een bepaalde zekerheid heeft voor wat betreft de toets bestemmingsplan en welstand, voordat u uw plan verder laat uitwerken om tot een definitieve bouw­aan­vraag te komen. Het vooroverleg is overigens kosteloos. **Advies: maak gebruik van het vooroverleg!**

Omgevingsvergunningsprocedure

Op de betreffende kavel wilt u een woning met eventuele bijgebouwen laten bouwen. Om dit te kunnen realiseren heeft u eerst een omgevingsvergunning van de gemeente Coevorden nodig.

In Nederland gelden, op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), regels. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, moet een vergunningplichtig bouw­werk voldoen aan o.a. de voorschriften van:

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

Toets bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Op uw bouw­kavel zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Ossehaar van toepassing. Dit bestemmingsplan is nader uit­ge­werkt in het Uitwerkingsplan fase B en het Beeldkwaliteitsplan (wijk Ossehaar fase B en C). Uw bouw­plan dient in overeenstemming te zijn met deze plannen.

Meer informatie hierover vindt u verderop in deze brochure bij “Bebouwingsvoorschriften” en “Beeldkwaliteitsplan”.

Toets welstand

Uw bouw­plan wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand door de welstandscommissie. 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. De welstandscommissie zal rekening houden met het Beeldkwaliteitsplan voor Ossehaar.

Toets 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 (EPC). 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 staan onder andere regels ten aanzien van:

- 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!***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 omgevingsvergunning indient, bent u op grond van de legesverordening kosten verschuldigd. Via onze website (www.coevorden.nl) kunt u de tarieventabel van de legesverordening bekijken.

Info bij de afdeling Leefomgeving, team Omgevingsontwikkeling.

Zodra u heeft besloten tot aankoop van een kavel, gaat u uw persoonlijk bouwplan ontwikkelen. U kunt met medewerkers van het team Omgevingsontwikkeling uw plannen bespreken. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer 14 – 0524.

Wij werken volledig op afspraak. Op www.coevorden.nl/afspraak kunt u een afspraak maken. Dit kan met of zonder Digid. Digid heeft als voordeel dat uw gegevens grotendeels al zijn ingevuld. Heeft u eenmaal de afspraak bevestigd, dan krijgt u een e-mail als bevestiging van uw afspraak. Als u geen computer of internet heeft, kunt u uiteraard altijd telefonisch een afspraak maken via tel. 14 0524.

Bebouwingsvoorschriften

De bouwkavels die bij deze uitgifte beschikbaar zijn gesteld bevinden zich in het zuid-westelijke deel van fase B, genaamd “De Velden”. Dit plangebied “De Velden” is opgedeeld in zes verschillende gebieden. De beschikbare bouwkavels bevinden zich in gebied B en C van “De Velden” (fase B). Op onze website kunt u het Uitwerkingsplan Fase B met bijbehorende tekeningen en het beeldkwaliteitsplan downloaden. Indien u niet over internet beschikt, kunt u de plannen inzien tijdens de openingstijden van het gemeentehuis Hof van Coevorden, Kasteel 1.

Op uw bouwplan zijn de bebouwingsvoorschriften uit het Bestemmingsplan “Ossehaar” én de bebouwingsvoorschriften uit het Uitwerkingsplan fase B van toepassing:

Bebouwingsvoorschriften Uitwerkingsplan, fase B

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze bepalingen wordt verstaan onder:

- a. *Het plan:*
Bestemmingsplan Ossehaar, uitwerkingsplan fase B.
- b. *De plankaart:*
De plankaart van het uitwerkingsplan fase B.
- c. *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;
- d. *Bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. *Bijgebouw*
Een bouwwerk dat bij een hoofdgebouw/woning hoort, maar er volledig vrij van staat, meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of berging.
- f. *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);
- g. *Bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- h. *Bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- i. *Gebouw:*
elk bouwwerk of een onderdeel van een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- j. *Geschakelde woningen*
Een vrijstaande woning die met de naastliggende woning(en) verbonden is.
- k. *Grondgebonden woningen*
Een woning op een eigen perceel.
- l. *Openbaar terrein*

Met openbaar terrein wordt bedoeld wegen, voetpaden, parkeerplaatsen en dergelijke. Tevens valt het openbaar groen hieronder. Niet bedoeld worden achterpaden die uitsluitend bedoeld zijn voor de ontsluiting van (privé)gronden welke aan beide zijden van het pad liggen. Een achterpad dat slechts aan één zijde aan privégrond heeft liggen en aan de andere zijde aan openbaar groen ligt is openbaar terrein (openbaar groen).

- m. Perceel*
Grondstuk, kadastrale eenheid. Ook wel kavel genoemd.
- n. Perceelgrens*
Grens van een perceel, scheiding tussen twee percelen.
- o. Rijenwoning*
Geschakelde ééngezinswoning in een rij.
- p. Rooilijn*
In het bestemmingsplan vastgelegde lijn waarachter gebouwd dient te worden. Meestal gelijk aan de voorgevellijn.
- q. 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;
- r. Uitbouw*
Een aan een gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
- s. Voorgevellijn*
Een denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de perceelgrenzen.
- t. Voorgevelrooilijn*
de als zodanig op de plankaart aangegeven aanduiding die een denkbeeldige lijn weergeeft waarop of waarachter de voorgevel van een woning zich dient te bevinden.
- u. Voorkant*
Het gedeelte van een gebouw dat naar de openbare weg gekeerd is. Meestal is dit tevens het gedeelte waar zich het toegangspad naar de voordeur bevindt.
- v. Woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- w. Zijerf*
Het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.
- x. Zijgevellijn*
Een denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een gebouw loopt tot aan de perceelgrenzen.

Artikel 2 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 peil tot aan de bovenkant goot- c.q. druiplijn, het boeibord op 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 peil 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 (zijdelingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

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

Gebied A

Voor het bouwen van gebouwen in dit gebied gelden de volgende bepalingen:

1. De woningen worden vrijstaand, twee onder een kap of tot ten hoogste acht aaneen gebouwd, zoals op de plankaart aangegeven. De woningen in het op de plankaart aangeduide A2-gebied dienen geschakeld te worden;
2. Gebouwen dienen in of achter de rooilijnen, aangegeven op de plankaart, te worden gebouwd. Voorgevels van woningen dienen in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
3. Voor geschakelde en vrijstaande woningen geldt, dat aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen gesitueerd dienen te worden aan de noordoostzijde van de woning. Het gestelde in dit lid geldt niet als de noordoostzijde grenst aan een openbaar terrein;
4. De woningen dienen in twee bouwlagen plus kap te worden gebouwd;
5. De dakhelling is minimaal 30°;
6. In afwijking van het in lid 4 en lid 5 gestelde is het toegestaan om een plat dak te realiseren in het op de plankaart aangeduide A2-gebied. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dienen alle woningen binnen dit gebied in drie bouwlagen met een plat dak te worden gebouwd;
7. In afwijking van het gestelde in lid 5 is het toegestaan om bijgebouwen te voorzien van een plat dak. Voor uitbouwen is dat ook toegestaan, mits de oppervlakte van de uitbouw niet groter is dan 30 m²;
8. In het gebied op een afstand van meer dan 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6 en 10 meter;
9. Indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan openbaar terrein, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 1 meter van die zijdelingse perceelgrens. Als de plankaart een afwijkende afstand tot de zijdelingse perceelgrens aangeeft, geldt deze afstand;
10. In het gebied binnen een afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning dienen de gebouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde ervan te worden gebouwd;
11. In het gebied binnen een afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8 meter ten opzichte van de achterperceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3 en 6,5 meter;
12. In de in lid 10 en lid 11 bedoelde gebieden bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 meter, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
13. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd en tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m²;
14. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen;
15. een oprit dient een minimale lengte van 5 meter op het eigen perceel te hebben om te dienen als parkeerruimte.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter, behoudens masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen mag.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 10; voor het bouwen tot (verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 1 meter voor deze gevel, met inachtneming van lid 15 van de bebouwingsvoorschriften;
- b. Lid 8 en lid 11; voor een andere afstandsmaat dan de voorgeschreven afstand van 8 meter, indien de kavelgrootte dan wel de situering van de kavel in relatie tot de omgeving zich hier niet tegen verzetten.

Gebied B

Voor het bouwen van gebouwen in dit gebied gelden de volgende bepalingen:

1. De woningen worden vrijstaand, twee onder een kap of tot ten hoogste acht aaneen gebouwd, zoals op de plankaart aangegeven;
2. Gebouwen dienen in of achter de rooilijnen, aangegeven op de plankaart, te worden gebouwd. Voorgevels van woningen dienen in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
3. Voor vrijstaande woningen geldt, dat aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen gesitueerd dienen te worden aan de noordoostzijde van de woning. Het gestelde in dit lid geldt niet als de noordoostzijde grenst aan een openbaar terrein;
4. De woningen dienen in één bouwlaag plus kap of twee bouwlagen plus kap te worden gebouwd;
5. De dakhelling is minimaal 30°;
6. In afwijking van het in lid 5 bepaalde is het toegestaan om bijgebouwen te voorzien van een plat dak. Voor uitbouwen is dat ook toegestaan, mits de oppervlakte van de uitbouw niet groter is dan 30 m²;
7. In het gebied op een afstand van meer dan 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6 en 10 meter;
8. Indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan openbaar terrein, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 1 meter van die zijdelingse perceelgrens. Als de plankaart een afwijkende afstand tot de zijdelingse perceelgrens aangeeft, geldt deze afstand;
9. In het gebied binnen een afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning dienen de gebouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde ervan te worden gebouwd;
10. In het gebied binnen een afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8 meter ten opzichte van de achterperceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3 en 6,5 meter;
11. In de in lid 9 en lid 10 bedoelde gebieden bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 meter, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
12. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd en tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m²;
13. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen;
14. Een oprit dient een minimale lengte van 5 meter op het eigen perceel te hebben om te dienen als parkeerterrein.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter, behoudens masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen mag.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 9; voor het bouwen tot (verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 1 meter voor deze gevel, met inachtneming van lid 14 van de bebouwingsvoorschriften;
- d. Lid 7 en lid 10; voor een andere afstandsmaat dan de voorgeschreven afstand van 8 meter, indien de kavelgrootte dan wel de situering van de kavel in relatie tot de omgeving zich hier niet tegen verzetten.

Gebied C

Voor het bouwen van gebouwen in dit gebied gelden de volgende bepalingen:

1. De woningen worden vrijstaand of twee onder een kap gebouwd, zoals op de plankaart aangegeven;
2. Gebouwen dienen in of achter de rooilijnen, aangegeven op de plankaart, te worden gebouwd. Voorgevels van woningen dienen in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
3. Voor vrijstaande woningen geldt, dat aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen gesitueerd dienen te worden aan de noordoostzijde van de woning. Het gestelde in dit lid geldt niet als de noordoostzijde grenst aan een openbaar terrein;
4. De woningen dienen in één bouwlaag plus kap te worden gebouwd;
5. De dakhelling is minimaal 30°;
6. In afwijking van het in lid 5 bepaalde is het toegestaan om bijgebouwen te voorzien van een plat dak. Voor uitbouwen is dat ook toegestaan, mits de oppervlakte van de uitbouw niet groter is dan 30 m²;
7. In het gebied op een afstand van meer dan 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 4,50 en 10 meter;
8. Indien de zijdelingse perceelgrens grenst aan openbaar terrein, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 1 meter van die zijdelingse perceelgrens. Als de plankaart een afwijkende afstand tot de zijdelingse perceelgrens aangeeft, geldt deze afstand;
9. In het gebied binnen een afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning dienen de gebouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde ervan te worden gebouwd;
10. In het gebied binnen een afstand van 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8 meter ten opzichte van de achterperceelgrens bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3 en 6,5 meter;
11. In de in lid 9 en lid 10 bedoelde gebieden bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 meter, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
12. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd en tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m²;

13. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen;
14. Een oprit dient een minimale lengte van 5 meter op het eigen perceel te hebben om te dienen als parkeerruimte.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter, behoudens masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen mag.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

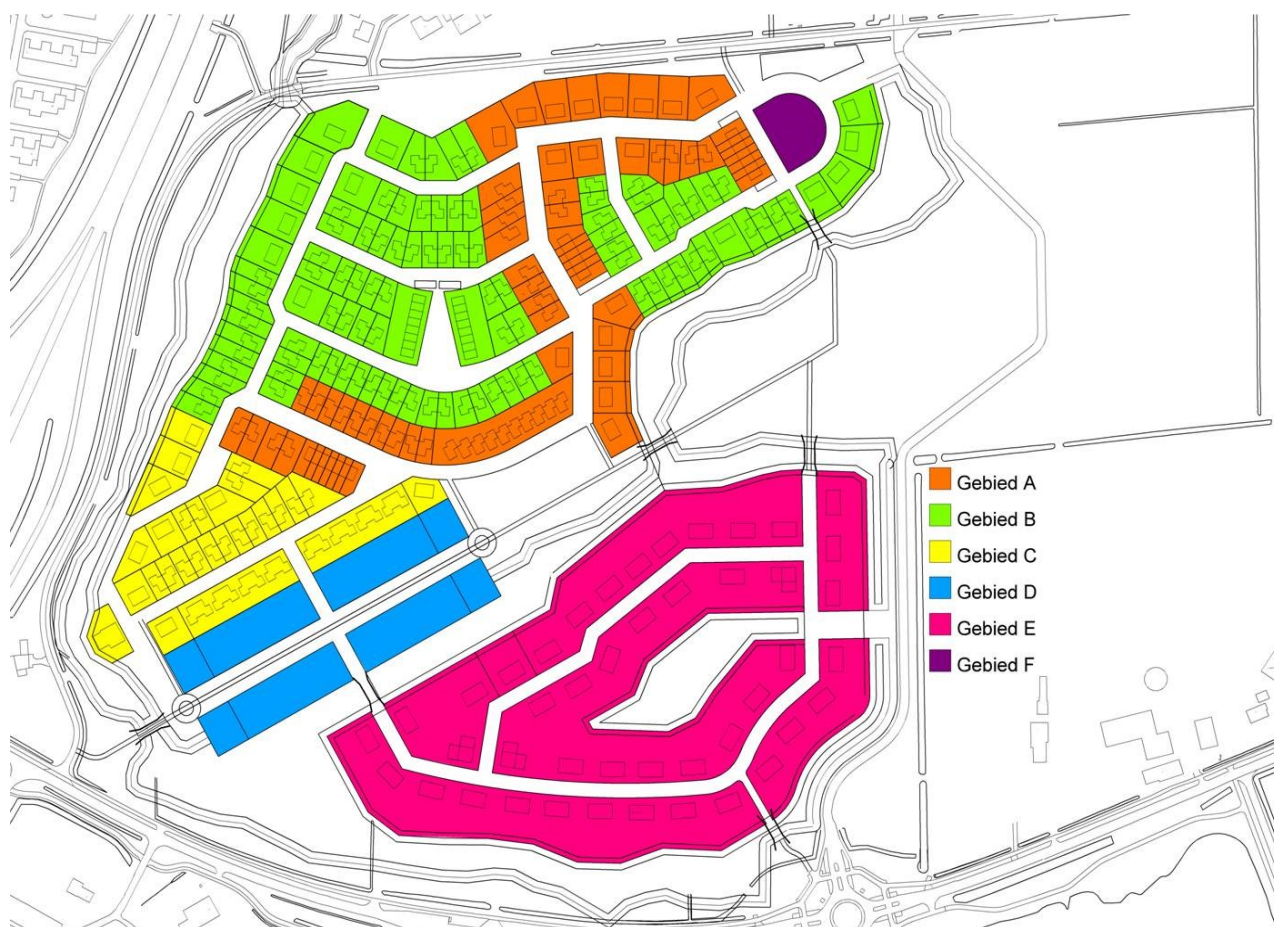
- a. Lid 9; voor het bouwen tot (verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 1 meter voor deze gevel, met inachtneming van lid 14 van de bebouwingsvoorschriften;
- b. Lid 7 en lid 10; voor een andere afstandsmaat dan de voorgeschreven afstand van 8 meter, indien de kavelgrootte dan wel de situering van de kavel in relatie tot de omgeving zich hier niet tegen verzetten.

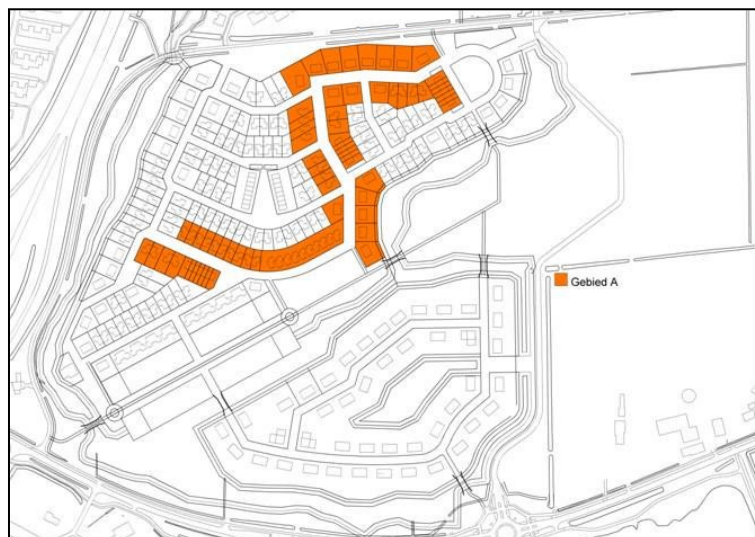
Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan biedt houvast bij het ontwerpen van uw woning. Tevens beschrijft het beeldkwaliteitsplan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

Het plan werkt op de volgende wijze. Allereerst dient bepaald te worden in welk gebied (A, B, C, D, E of F) de te bebouwen kavel zich bevindt en vervolgens wordt gekeken naar welke voorwaarden voor dat deelgebied gelden voor het bouwen; aan die voorwaarden wordt het bouwplan getoetst.

De nu beschikbare bouwkavels bevinden zich in één van de gebieden A, B of C (niet te verwarren met fase A, B of C). Op de volgende pagina's worden de kenmerken van deze gebieden afzonderlijk behandeld. Wij adviseren u kennis te nemen van de inhoud van het volledige beeldkwaliteitsplan. U kunt dit ook downloaden vanaf de website www.coevorden.nl/bouwen/bouwkavels



Gebied A**Bebouwingsstructuur:**

- **Typologie:** rijenwoningen, 2¹ kap, vrijstaande en geschakelde woningen
- **Goothoogte:** hoge gootlijn, 2 lagen + kap verplicht
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), kapvorm vrij;

Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Geel
Gevelaccenten (30% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij;

Erfafscheiding: Indien ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied licht bouwvergunningplichtige erfafscheidingen geplaatst worden dan dienen deze uitgevoerd te worden als gaashekwerken met hедера, zoals is aangegeven in het beeldkwaliteitplan;

Opmerkingen:

- hoekwoningen dienen uitgevoerd te worden met een tweezijdige oriëntatie;
- de geschakelde woningen dienen een eenheid te vormen richting het openbare groen, daarom is een afwijkende kap of plat dak toegestaan

Gebied B**Bebouwingsstructuur:**

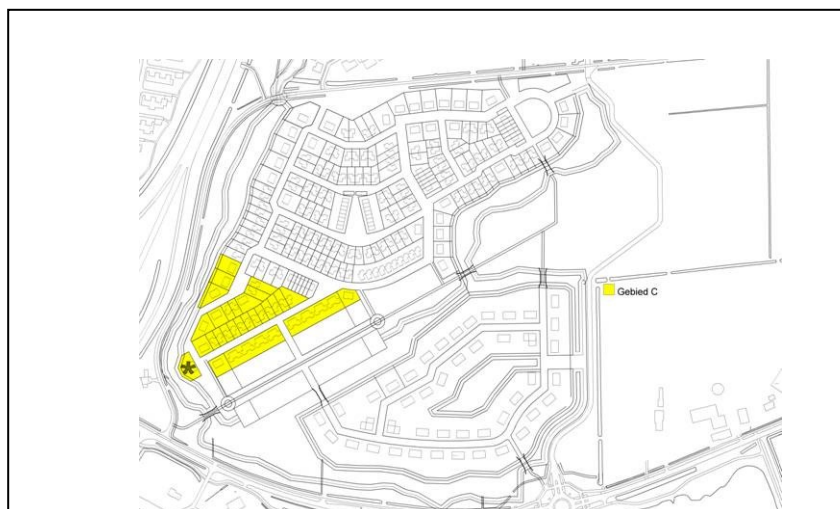
- **Typologie:** 2[^]1 kap, vrijstaande en rijenwoningen
- **Hoogte:** gootlijn, 1 of 2 lagen + kap
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), kapvorm vrij; op de hoekwoningen van de rijenwoningen aan het plein is een afwijkende kap noodzakelijk

Materiaal/kleurstelling		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Geel
Gevelaccenten (30% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij

Erfafscheiding: Indien ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied licht bouwvergunningplichtige erfafscheidingen geplaatst worden dan dienen deze uitgevoerd te worden als gaashekwerken met hедера ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied dienen gaashekwerken met hедера te worden geplaatst, zie hiervoor het beeldkwaliteitplan.

Opmerkingen: hoekwoningen dienen uitgevoerd te worden met een tweezijdige oriëntatie, dit geldt voor de kavels 409, 410, 411, 413, 414 en 416;

Gebied C**Bebouwingsstructuur:**

- **Typologie:** 2[^]1 kap en vrijstaande woningen
- **Hoogte:** lage gootlijn
- **Type kap:** hellend dak (minimaal 30°), kapvorm vrij

Materiaal/kleurstelling

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen	Geel
Gevelaccenten (30% afwijking mogelijk per gevel)	Vrij	Vrij
Dak	Pannen	Rood-oranje

Architectuur: bouwstijl vrij

Erfafscheiding: Indien ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied licht bouwvergunningplichtige erfafscheidingen geplaatst worden dan dienen deze uitgevoerd te worden als gaashekwerken met hедера ter plaatse van achter- en zijtuinen grenzend aan openbaar gebied dienen gaashekwerken met hедера te worden geplaatst, zie pagina 13 (bcp) voor de situering

Opmerkingen: hoekwoningen dienen uitgevoerd te worden met een tweezijdige oriëntatie en de met * aangeduide woning dient qua architectuur een kenmerkende bebouwing te krijgen, zie hiervoor pagina 10 en 11 van het beeldkwaliteitplan

Contactgegevens

Verkoop/optie bouw kavels

Team Vastgoed en Infrastructuur

e-mail: bouwkavels@coevorden.nl

Vergunningverlening

Team omgevingsontwikkelingen

Contact via de Klantmanagers Vergunningen

Civil/landmeter/aansluiting riool/inrit

Team Vastgoed en Infrastructuur

Diverse medewerkers