

Kavelpaspoort alles over je bouwkavel

IN DIT KAVELPASPOORT STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKSTE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN HET PLAN DE KUILEN IV IN BRUCHTERVELD. HET KAVELPASPOORT IS EEN BELANGRIJK DOCUMENT VOOR JOU ALS KOPER VAN DE BOUWKAVEL EN WORDT ALS BIJLAGE AAN DE KOOPAKTE GEHECHT. DIT DOCUMENT IS DUS ONDERDEEL VAN DE KOOPOVEREENKOMST TUSSEN VERKOPER EN KOPER.

Vrij in selectie
van architect
en aannemer

Het plan

In deze fase van plan De Kuilen IV in Bruchterveld, zijn 8 particuliere bouwkavels beschikbaar. Daarvan zijn er 6 bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning en 2 voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. Jouw bouwplan moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan: "Bruchterveld, woongebied De Kuilen IV" met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00451-VG01 van de gemeente Hardenberg.

Bestemmingsplan/bouwregels

- De naar de openbare weg gerichte gevels van hoofdgebouwen dienen zich te bevinden op een afstand tussen de 0 en 3 meter van de rooilijn.
- De hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 meter voor vrijstaande woningen
 - 15 meter voor de twee-onder-een-kapwoningen
- De afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- De goothoogte is maximaal 6 meter. De totale hoogte van de woning is maximaal 11 meter.
- Het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel.
- Aan- en uitbouwen dienen aan de hiervoor benoemde eisen te voldoen dan wel aan het gestelde onder 3.2.2 (regeling bijgebouwen en overkappingen).



BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

- De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 meter lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- De goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 meter.
- De bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m².
- De genoemde bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het

bouwperceel wordt bebouwd met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen.

PARKEREN

Bouw je een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning, dan ben je als koper verplicht om twee parkeerplaatsen aan te leggen en te onderhouden op eigen terrein. Bij de bouw van een levensloopbestendige woning is één parkeerplaats op eigen terrein verplicht.



HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan zorgt er voor dat er samenhang tussen de bebouwing ontstaat. Dit ontstaat door middel van afstemming in kleur- en materiaalgebruik, kapvormen en architectuur. De woningen moeten passen binnen het architectuurbeeld van Bruchterveld: rustig en dorps tot een aangename samenhang zonder eentonig te worden.

Voordat met het ontwerp kan worden gestart dient een eerste gesprek plaats te vinden met de stadsbouwmeester. Hiervoor kun je contact opnemen met de gemeente Hardenberg.



TYPE BEBOUWING

- Het is van belang dat de nieuwe bebouwing op een coherente manier aansluit op zowel de bestaande bouw, als het landschap.
- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak. De nokrichting van het dak kan wisselen.
- Daken van twee-onder-een-kapwoningen zijn in samenhang als één dak ontworpen.
- Woningen zijn 1 laag of 2 lagen met kap.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hebben aan de voorzijde een rooilijn op minimaal 4 meter van de kavelgrens.
- Levensloopbestendige woningen hebben een rooilijn op minimaal 2 meter van de kavelgrens.
- Gevelopeningen op de begane grond zijn groter dan op de verdieping.
- Voor de samenhang in het gebied krijgen alle voordeuren een diepe negge (ca. 18 cm, één strek).

DETAILLERING EN DAK DETAILLERING

- Woningen worden zorgvuldig en ingetogen gedetailleerd.
- Het is niet toegestaan om uitlogende materialen te gebruiken i.v.m. de negatieve impact voor het milieu (bv. lood, zink, koper).
- Dakgoten zijn ingetogen. Een eenvoudige mast- of bakgoot of (eigentijdse) verholde goot. Geen expressieve getimmerde goten.
- Dakgoten en dakranden zijn strak gedetailleerd bij de kopgevel, geen windveren.
- Zonnepanelen worden altijd zorgvuldig ingepast. Dat wil zeggen geen grote kleurafwijkingen ten opzichte van het dak of de frames, en een helder legpatroon. Geïntegreerde zonnepanelen zijn ook mogelijk.
- Schuine daken hebben een donkere dakpan. Een rode dakpan is alleen mogelijk wanneer dit niet met de zonnepanelen conflicteert.

MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

- Bakstenen vallen binnen het roodbruin tot geelbruine palet.
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hebben één type baksteen waaruit de gevel is opgetrokken (één type steen per bouwmassa, geen trasramen).

ERFAFSCHIEDINGEN

- Haag of hekwerk met klimplanten conform het BKP.

DE NOTARIS

De notaris voor het project is notariskantoor Vechtstede Notarissen gevestigd aan de Scholtensdijk 20, 7771 CV in Hardenberg (031 523 261 941). De akte van levering die je nodig hebt voor de overdracht, wordt door hen opgesteld, gepasseerd en ingeschreven in het kadaster. Het (uiterste) moment waarop de akte van levering bij notariskantoor Vechtstede Notarissen passeert wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

STAAT VAN AFWERKING BOUWKAVELS

De verkoper levert de bouwkavels op in bouwrijpe staat. Dat betekent in dit geval dat de nutsvoorzieningen voor water, elektriciteit en ook riolering (geen gas) tot aan de kavelgrens van het verkochte liggen. Verder zijn er geen boomstronken en stobben meer op het perceel. De grond die vrijkomt bij het graven van de bouwput, moet op eigen terrein in depot worden opgeslagen, of op eigen perceel worden verspreid. Je bent zelf verantwoordelijk voor eventuele aan- en afvoer van de grond. De kosten zijn ook voor eigen rekening. Voor de afvoer van de grond gelden de gemeentelijke voorwaarden zoals vermeld op: <https://www.hardenberg.nl/bouwen-en-verbouwen/licht-verontreinigde-grond>.

INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte, zoals in bijlage 1 staat, is slechts een voorbeeld en alleen bedoeld voor het geven van een indruk. In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

NUTSAANSLUITING

De aansluitingen voor (bouw)water, -stroom en riolering moet je zelf aanvragen bij de betreffende nutsbedrijven en de gemeente. De uitleggers voor de vuilwaterriolering

zijn aangebracht tot de erfgrans. Als gevolg van de wetswijziging die per 1 juli 2018 geldt, krijgt jouw woning geen gasaansluiting. Er is daarom ook geen gasleiding aanwezig.

UITZETTEN BOUWPERCEEL

De erfgrenzen/eigendomsgrenzen van jouw kavel worden eenmalig uitgezet. Daarnaast moet je je houden aan de bepalingen voor de bouwhoogte en de rooilijnen die in de omgevingsvergunning van de gemeente staan.

FUNDERING

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid, zul je (waarschijnlijk) een sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren. Hiervoor ben je zelf verantwoordelijk. Als je voor de fundering van jouw woning gebruik moet maken van funderingspalen, is het verstandig om voorafgaand aan deze werkzaamheden een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen. Jouw aannemer kan dit verzorgen.

Hoeveel en welke funderingswerkzaamheden nodig zijn, is het risico van de koper. De gemeente heeft hier geen onderzoek naar verricht.



Bruchterveld De Kuilen IV is een ontwikkeling van:

RoosdomTijhuis

roosdomtijhuis.nl

Verkoop & informatie

Deen Makelaars

Deen Makelaars
0523 263 520
www.deenmakelaars.nl

Lamberink
DYNAMIS Nieuwbouwmakelaars

Lamberink
0523 270 174
www.lamberinkhardenberg.nl