

Bijlage 2 :

Spelregels particuliere kavels plan Spijkvoorderhout te Deventer

DATUM: 9 februari 2017

U dient zich er van bewust te zijn dat u als koper van de kavel opdrachtgever bent voor alle werkzaamheden die ten behoeve van de bouw van uw woning en aanleg van de omliggende kavelinrichting noodzakelijk zijn. Dit houdt in dat u te allen tijden (hoofdelijk) aansprakelijk bent voor alle zaken die aan de bouw van uw woning en aanleg van de omliggende kavelinrichting en openbaar gebied gerelateerd zijn en eventuele schade die hierdoor ontstaat. Maakt u dan ook in dit kader duidelijke afspraken met door u in te schakelen partijen hieromtrent. Wij adviseren u dan ook een kopie van dit schrijven aan de door u in te schakelen partijen te overhandigen.

Bebouwingsmogelijkheden en inrichting van uw kavel

Met deze riante kavels heeft u de kans om vrijstaand te bouwen op een hele mooie plek in Spijkvoorderhout. De kavels bieden u de ruimte om te bouwen aan een comfortabele en mooie woning. Uw huis krijgt een plek binnen een groene woonomgeving met de kwaliteit en allure van karakteristieke buurten uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. De gewenste kwaliteit is beschreven in onder meer het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan voor Spijkvoorderhout.

In deze spelregels is de informatie uit die plannen gebundeld. Het geeft ongeveer een overzicht van de mogelijkheden op uw kavel. Vooral de meest relevante spelregels zijn hier weergegeven. Voor de volledige tekst verwijzen we naar de originele documenten. Het actuele bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, het beeldkwaliteitplan is via onze website te downloaden. Ook al zijn deze spelregels met zorg opgesteld, toch kunnen er onduidelijkheden in staan. De oorspronkelijke/actuele documenten zijn maatgevend. Eventuele extra info is ook in te zien op www.devijfdehoek.nl.

Over het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak is het deel van de kavel waarbinnen u het hoofdgebouw (de woning) mag bouwen. Daarbij geldt dat de zijkant van uw woning aan één zijde op een afstand van minimaal 4 meter uit de zijdelingse erfgrens geplaatst moet worden. Op bijna alle kavels is het daarmee mogelijk een woning van minimaal 7,5 meter bij 12 meter (exclusief garage) te bouwen.
- Het bestemmingsplan biedt een zogenaamde afwijkingsmogelijkheid te overschrijden. Daardoor is een diepere woning en/of diepere achtertuin mogelijk.
- Uw woning mag volgens het bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 3,5 meter hebben, maar het plan biedt een afwijkingsmogelijkheid om een goothoogte tot maximaal 6 meter toe te passen.
- De toegestane bouwhoogte (nokhoogte) is 11 meter.
- Voor aan- en uitbouwen zoals garages en (vrijstaande) bijgebouwen gelden een aantal (gedetailleerde) regels in het bestemmingsplan. Relevant voor u is vooral de regelgeving rondom het bouwen zonder omgevingsvergunning voor bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan in het zogenaamde 'achtererfgebied' van een hoofdgebouw (woning). Het achtererfgebied ligt voor deze kavels op 1 meter achter de voorgevel. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen in dit gebied kunt u in principe vergunningvrij realiseren. Ze worden ook niet getoetst aan het bestemmingsplan.
- Als u een aan- of uitbouw niet in het achtererfgebied plaatst, zijn de regels van het bestemmingsplan wel van toepassing. Aan- en uitbouwen moeten in principe binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak is één uitbouw mogelijk. Deze uitbouw mag een diepte hebben van maximaal 3 meter en een breedte van maximaal 35% van de breedte van het hoofdgebouw. De afstand van deze uitbouw tot de zijdelingse erfgrens is minimaal 3,5 meter, de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste verdieping van de woning en de bouwhoogte (nok) maximaal 4,5 meter.
- Buiten het bouwvlak en achtererfgebied kunt u ook erkers bouwen, bijvoorbeeld aan de voorzijde,

die maximaal 0,5 meter diep zijn en niet hoger dan de vloer van de eerste verdieping. De oppervlakte is maximaal 2 m², de breedte is maximaal 50% van de voorgevelbreedte. Daarnaast is er een afwijkingsmogelijkheid* om grotere erkers toe te passen tot een diepte van 1,5 meter, een oppervlakte tot 6 m² en een breedte tot maximaal 60% van de voorgevelbreedte.

- Voor vrijstaande bijgebouwen die u niet in het achtererfgebied plaatst, zijn de regels van het bestemmingsplan wel van toepassing. Deze bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden, op een afstand van minimaal 2 meter uit de woning. De afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse erfgrans is minimaal 1 meter. De goothoogte is maximaal 3 meter en de bouwhoogte (nok) maximaal 10 meter.

() De kans bestaat dat uw woning niet precies binnen de regels van het bestemmingsplan past. Het is in bepaalde gevallen echter toch mogelijk om aan uw wensen tegemoet te komen. Het kan bijvoorbeeld gaan om afwijking van afstandsmaten of een grote erker. Hiervoor zijn afwijkingsprocedures mogelijk (1e of 2e graads procedure) die gelijktijdig met de reguliere aanvraag omgevingsvergunning voor uw bouwplan doorlopen wordt.*

We adviseren u om in dergelijke situaties uw ideeën aan de gemeente voor te leggen en te bespreken of een afwijking mogelijk is. Dit kan onder meer aan de hand van een pre-advies bouwaanvraag. De gemeente kijkt vooral of de afwijking van het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor aangrenzende percelen en voor het beeld van de woonomgeving. Afwijken van het bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de leges(kosten) en voor de behandelingstijd van uw bouwaanvraag.

Over het beeldkwaliteitplan:

Het bouwplan van uw woning wordt door welstand getoetst aan het beeldkwaliteitplan voor De Vijfde Hoek. Voor de volledige inhoud verwijzen we naar dit beeldkwaliteitplan. De essentie van dit stuk is dat de woning moet passen in het beeld van een groene villabuurt. Het is de bedoeling dat de bouwstijl die u kiest, consequent wordt toegepast in het bouwplan: van de vorm van de hoofdmassa tot de keuze voor materialen, kleuren en detaillering. Het totale plaatje moet kloppen en passen bij de thema's 'stedelijk' en 'villa'. Ook duurzaamheid kan een architectonisch thema zijn: zichtbare duurzaamheid als integraal onderdeel van de architectuur juichen we toe. Uitgesproken moderne architectuur is mogelijk onder de voorwaarde dat ook hierbij duidelijke verwijzingen naar een villabuurt uit de jaren '20 en '30 terug te vinden zijn. In het onderstaande geven we de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitplan aan en benoemen we de specifieke punten voor deze kavels:

- Bij de situering en vormgeving van uw woning is het belangrijk dat met name de gevel aan de voorkant het visitekaartje van uw woning is, zodat het beeld van een villa ontstaat. Bij hoekkavels geldt dit ook voor de gevel aan de zijkant (grenzend aan de openbare ruimte).
- U kunt bijvoorbeeld extra aandacht besteden aan de indeling en 'compositie' van deze gevels. Voorbeelden zijn een mooie erker en grote raampartijen. Zo draagt uw woning bij aan de kwaliteit van de omgeving.
- De vorm van uw woning moet passen bij het villakarakter.
- Het is de bedoeling dat er aandacht is voor een zorgvuldige detaillering. Dan moet u denken aan kenmerkende details zoals dakranden, kozijnen, erkers etc.
- Het materiaal voor de gevels en daken moet passen bij het (groene) beeld van een villabuurt, waarbij zo veel mogelijk gebruikgemaakt wordt van de natuurlijke kleur van materialen.

Over de omgeving, inrichting en ontsluiting van de kavel:

Het openbaar gebied wordt ingericht (woonrijp gemaakt) volgens het inrichtingsplan. De locaties van onder meer bomen, inritten en straatverlichting zijn daarmee in principe bepaald. Voor bepaalde aspecten uit het inrichtingsplan is er ruimte voor maatwerk in overleg met u en andere (toekomstige) bewoners. Als u bijvoorbeeld een andere plaats voor de inrit wenst, kunt u de mogelijkheden hiervoor bespreken met de gemeente. Een en ander kan er ook toe leiden dat er nog (kleine) afwijkingen ten opzichte van de huidige tekening ontstaan, bijvoorbeeld wat betreft de locaties van bomen en straatverlichting. Het is belangrijk dat dit maatwerk past binnen de intenties van het inrichtingsplan en geen nadelig effect heeft op het gewenste beeld en de veiligheid van de woonomgeving.

Belangrijke aandachtspunten voor de inrichting van de kavel zijn:

- De inrit ligt in principe op de aangegeven voorkeurslocatie. Een andere locatie kunt u in overleg met

de gemeente bepalen.

- Langs een aantal straten plant de gemeente rhododendrons aan als erfafscheiding tussen uw tuin en de openbare ruimte. Bij de kavels langs de Willem ten Entelstraat en Rispenstraat plant de gemeente hagen aan. De rhododendrons en hagen worden in de openbare ruimte aangeplant. Op het inrichtingsplan zijn de afscheidingen aangegeven.
- De overige erfafscheidingen kunt u zelf (voor zover van toepassing in overleg met uw burens) aanleggen, binnen de sfeer en visie van het beeldkwaliteitplan. Het uitgangspunt is dat u hiermee bijdraagt aan de groene villaparkachtige woonomgeving, door erfafscheidingen met beplanting (bijvoorbeeld hagen of heesters) aan te brengen.
- Elke kavel moet ruimte bieden aan voldoende parkeerplekken. Afgeleid van de gemeentelijke parkeernorm betekent dit dat er op de eigen kavel ten minste 2 parkeerplekken aangelegd worden.
- Het bouwpeil van de woning wordt in nader overleg met bouw- en woningtoezicht bepaald. In de regel ligt het bouwpeil van de woning circa 0,20 meter boven het peil van de weg.
- In het openbaar gebied is geen voorziening opgenomen voor de afvoer van hemelwater van de kavels. Hiervoor dient u als eigenaar zelf een infiltratievoorziening aan te leggen die voldoende water bergt en infiltreert om wateroverlast te voorkomen. De kavels in Spijkvoorderhout zijn ruim, waardoor berging 'in de tuin' een goede mogelijkheid is. In de toelichtende tekst 'Water in de tuin' (zie de website) staat hiervoor ook een aantal praktische suggesties. Meer informatie kunt u vinden op <http://pveopenbareruimte.deventer.nl/water-nuts/riolering/eisen-bij-infiltratievoorzieningen>. Qua hoeveelheden gaat het om 10 mm regenwater per m² aangesloten verhard oppervlak (horizontaal gemeten).

Uitzetten bouwperceel

De erfgrenzen van uw kavel zullen éénmalig worden uitgezet in opdracht van verkoper.

Ten aanzien van de bouwhoogte en de rooilijnen dient u de bepalingen uit de, door u zelf aan te vragen, omgevingsvergunning op te volgen.

Afval

Iedere aannemer heeft zijn eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het opruimen van het eigen afval en hoort zijn eigen bouwplaats en de omgeving schoon te houden. Toch bent ook u als opdrachtgever hiervoor verantwoordelijk!. Bij constatering van overtredingen betreffende vuilstort en dergelijke zal aangifte worden gedaan bij het bevoegd gezag. Wij gaan er van uit dat op deze manier, met de diverse verschillende aannemers die tegelijkertijd aanwezig zullen zijn, toch een overzichtelijke en schone bouwplaats te kunnen behouden.

Fundering

Wij wijzen u erop dat, indien u t.b.v. de fundering van uw woning gebruik moeten maken van funderingspalen, aansprakelijkheidsstellingen van hierdoor optredende schade aan bestaande of in aanbouw zijnde woningen in de omgeving op u kunnen worden verhaald. Het is daarom verstandig om voorafgaand aan deze (hei)werkzaamheden door of namens uw aannemer een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen.

Bouwverkeer

Bouwverkeer via andere routes dan ter plaatse is aangegeven is **niet** toegestaan. Wij verzoeken u de door u ingeschakelde partijen hiervan uitdrukkelijk op de hoogte te stellen. Wij wijzen u erop dat iedere schade op de veroorzakende partij zal worden verhaald.

Grondbalans

Wij willen u erop wijzen dat de kavels worden geleverd uitgaande van een gesloten grondbalans. De werkwijze om uiteindelijk te komen tot een definitieve kavelhoogte is als volgt. De uitgegraven grond uit de bouwput van uw woning dient op eigen terrein in depot te worden opgeslagen. De overige grond kan (binnen de perceelsgrenzen) worden verspreid over het bouwterrein. Na het gereed komen van de woning(en) zal hiermee in aansluiting op het woningpeil de definitieve maaiveldhoogte worden bereikt. U kunt natuurlijk zelf bepalen hoe u hiermee om gaat. Eventueel door u af te voeren grond dient van het bouwterrein te worden verwijderd. Er is geen opslag, depot elders in het plangebied voor deze gronden voorzien. Illegaal door u gestorte grond zal op uw kosten worden verwijderd.

Onderhoud bouwwegen

Het gebruik van de bouwwegen is geheel voor eigen risico. Het onderhoud en schoon houden van de bouwwegen zal binnen bepaalde grenzen door verkoper worden gedaan. Om dit te kunnen realiseren dienen de bouwwegen echter vrij te zijn van obstakels. **Grove vervuiling bijv. door grondtransport dient direct in opdracht van u te worden opgeruimd.**

Ook melden wij u dat het in stand houden van de getroffen voorzieningen voor de afvoer van hemelwater van de bouwwegen van groot belang is. Verkoper neemt geen enkele aansprakelijkheid op zich voor het gebruik van de bouwwegen binnen het terrein of schades etc. welke door gebruik van de bouwwegen ontstaan. Op de bouwwegen is het reguliere verkeersreglement van toepassing.

De aangelegde bouwwegen zullen door alle opdrachtgevers en aannemers gezamenlijk dienen te kunnen worden gebruikt. Het is dan ook onder geen uitzondering toegestaan deze bouwwegen deels of geheel te blokkeren. Het parkeren door personeel, het inrichten van de bouwplaats en het neerzetten van materiaal op de bouwwegen of niet aan u toebehorende bouwgronden zal dan ook niet worden getolereerd. U dient hiervoor zelf voorzieningen te treffen op uw bouwperceel bijvoorbeeld door het aanleggen van stalen rijplaten.

Nadrukkelijk attenderen wij u op de aanwezigheid van de kabels- en leidingen tracés welke grotendeels buiten de bouwverhardingen zijn gelegen. Indien nodig zullen door u zelf beschermende maatregelen moeten worden getroffen. Eventuele schade aan de kabels en de leidingen zal op u worden verhaald.

Wij gaan er van uit dat u uw aannemer opdracht zult geven uw bouwperceel te voorzien van een deugdelijke afsluiting zodat het risico op ongelukken en letsel van onbevoegden op uw bouwplaats zal worden beperkt / voorkomen. Tevens bent u verplicht om te zorgen voor een verzekering bij letsel en schade op en om de bouwplaats.

Vanuit verkoper zal controle en handhaving van de ordelijkheid op de bouwplaats plaatsvinden.

Rioolaansluiting

De uitleggers voor de vuilwaterriolering zijn aangebracht tot ca. 50 cm. binnen de erfgrens. Van deze uitleggers wordt een (revisie)tekening opgesteld. Wij gaan er van uit dat u zelf een kopie hiervan verstrekt aan uw aannemer. De zogenaamde ontstoppingsstukken, ter hoogte van de perceelsgrens, dienen door uw bouwkundig aannemer te worden aangebracht.

De aansluiting van het DWA-riool op de uitlegger dient uitgevoerd te worden conform de wettelijke bepalingen en eventuele plaatselijke verordeningen. Het is niet toegestaan om de hemelwaterafvoer aan te sluiten op de vuilwaterriolering dan wel af te voeren. De koper dient hemelwater op eigen terrein te verwerken.

De aanvraag voor aansluitingen t.b.v. bouwwater en -stroom dient u of uw aannemer zelf aan te vragen bij de betreffende nutsbedrijven.
