

# Kavelpaspoort kavel 29

Berghorst te Enter



DATUM: 19 december 2022

Status: Definitief

## Inleiding

In dit kavelpaspoort zijn de randvoorwaarden en belangrijke informatie samengevat die gelden voor kavel 29 in plan De Berghorst, fase 2 te Enter. Het kavelpaspoort is een belangrijk document voor u als koper van de bouwkaavel en wordt als bijlage 5 aan de koopakte gehecht. Dit document maakt daardoor onderdeel uit van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst voor bouwkaavel 29.

## Het plan Berghorst fase 2

Het plan bestaat uit 1 particuliere bouwkaavel, 6 twee-onder-één-kap woningen en 5 rijwoningen.

## Het bestemmingsplan

Uw bouwplan moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'De Berghorst, fase 2', welke is vastgesteld op 20 september 2022. De regels in het bestemmingsplan zijn voor de bouw van uw woning maatgevend. Dit document richt zich specifiek op de regels die betrekking hebben op de bouw van een vrijstaande woning. Enkele van belang zijnde regels, zonder daarin volledig te zijn, uit het bestemmingsplan voor kavel 29 zijn:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- c. de rooilijn van de woningen is bepaald op 5 meter uit de erfgrans;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen.

Op onderstaande afbeelding staat de verbeelding van het geldende bestemmingsplan "Berghorst, fase 2" weergegeven. In bijlage 1 van dit kavelpaspoort is de belangrijkste informatie uit dit bestemmingsplan opgenomen. Volledige informatie over dit bestemmingsplan vindt u bij de gemeente Wierden en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



## **Parkeren**

Bij de vergunningsaanvraag wordt het aantal parkeerplaatsen getoetst aan het paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 10 juli 2018. Dit wordt beoordeeld op basis van de aanwezigheid van bijvoorbeeld een carport, de lengte van de oprit e.d. Garages worden niet meegeteld als parkeerplaats. Voor u als koper geldt de plicht om minimaal 2 parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein.

## **Het beeldkwaliteitsplan**

Het door u ontwikkelde bouwplan zal door de gemeente Wierden worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het toetsingskader is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan De Berghorst II. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 bij dit kavelpaspoort. Voor meer informatie omtrent de (aanvraag om) welstandstoetsing van uw bouwplan kunt u contact opnemen met de gemeente Wierden, team Bouwen & Wonen, telefoonnummer 0546-580838.

## **De notaris**

De notaris voor het project is Van Goor en Schuurman Notarissen gevestigd aan de Almlosestraat 42a; 7642 GP Wierden. De voor de overdracht van het eigendom benodigde akte van levering wordt door hen opgesteld, gepasseerd en ingeschreven in het kadaster. Het (uiterste) moment waarop de akte van levering bij Van Goor en Schuurman Notarissen passeert is/wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

## **Staat van afwerking bouwkavels**

De bouwkavels worden door verkoper aan u geleverd in bouwrijpe staat, waaronder in dit geval wordt verstaan dat de nutsvoorzieningen betreffende water, elektriciteit en tevens riolering (geen gas) tot aan de kavelgrens van het verkochte liggen. Tevens is het verkochte ontdaan van boomstronken en stobben.

De vrijkomende grond uit de door uw aannemer uit te graven bouwput, dient op eigen terrein in depot te worden opgeslagen dan wel binnen de perceelsgrenzen worden verspreid. U bent zelf verantwoordelijk voor de eventuele aanvoer en afvoer van grond indien u dit wenselijk acht. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

## **Inrichting van de openbare ruimte**

De op de kavelkaart aangegeven inrichting van het openbaar gebied is suggestief en is slechts bedoeld voor het geven van een indruk. In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

## **Nutsaansluiting**

De aanvraag voor aansluitingen ten behoeve van (bouw)water, -stroom en riolering dient u zelf in te dienen bij de betreffende nutsbedrijven en de gemeente. De uitleggers voor de vuilwaterriolering zijn aangebracht tot de erfrens. Als gevolg van de wetwijziging die per 1 juli 2018 in werking is getreden, krijgt uw woning geen gasaansluiting. Een gasleiding is daardoor niet aanwezig.

## **Hemelwaterafvoer**

Hemelwater afkomstig van het dakvlak aan de voor- en achterzijde van de woning en eventuele uitbouw dient via open goten naar de straat te worden afgevoerd.

## **Uitzetten bouwperceel**

De erfrenzen / eigendomsgrenzen van uw kavel zullen éénmalig worden uitgezet in opdracht van Roosdom Tijhuis. Ten aanzien van de bouwhoogte en de rooilijnen dient u de bepalingen uit de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning op te volgen.

## **Fundering**

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid, zult u (waarschijnlijk) een sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren. Hiervoor bent u zelf verantwoordelijk. Indien u voor de fundering van uw woning gebruik moet maken van funderingspalen, is het verstandig om voorafgaand aan deze (hei)werkzaamheden door of namens uw aannemer een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen. 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.