

Kavelpaspoort alles over je bouwkavel

IN DIT KAVELPASPOORT STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKSTE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN HET PLAN MUNSTER FASE 2 IN WINSUM. HET KAVELPASPOORT IS EEN BELANGRIJK DOCUMENT VOOR JOU ALS KOPER VAN DE BOUWKAVEL EN WORDT ALS BIJLAGE 3 AAN DE KOOPAKTE GEHECHT. DIT DOCUMENT IS DUS ONDERDEEL VAN DE KOOPVEREENKOMST TUSSEN VERKOPER EN KOPER.

Het plan

Het plan bestaat uit verschillende fasen. In totaal komen er in Munster ongeveer 150 woningen, waaronder ook deze 4 vrije bouwkavels. Jouw bouwplan moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het Bestemmingsplan/bouwregels "Winsum, Munster, woningbouw fase 2 en 3" met identificatienummer NL.IMRO.1966.Munsterfase2en3-ON01 van de gemeente Het Hogeland. Tevens moet er rekening worden gehouden met het beeldkwaliteitsplan, bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan/bouwregels

Voor het bouwen van een vrijstaande woning gelden de volgende regels:

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd.
- De voorgevel van een hoofdgebouw zal in of ten hoogste 2,00 meter achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd.
- Het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen bedraagt maximaal 5.
- De afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2,00 meter.
- De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 meter bedragen.
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.



BIJBEHORENDE BOUWERKEN BIJGEBOUWEN

- De aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw, dan wel in het verlengde daarvan gebouwd.
- De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1,00 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen.
- De bouwhoogte van een aan- of uitbouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen.
- De goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,50 meter bedragen.
- De bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 meter bedragen.

PARKEREN

Elke kavel heeft 1 inrit en ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Langs de weg zijn openbare parkeervakken van graskeien. de koper is verplicht om 2 parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein.



HET BEELDKWALITEITSPLAN

Kenmerkend voor Winsum is dat de woningen aan de rand van het dorp vrijwel allemaal georiënteerd zijn op het buitengebied of de zijkant naar het buitengebied hebben. Dit principe wordt in Munster fase 2 en 3 doorgetrokken: alle woningen aan de rand van de wijk zijn georiënteerd op het buitengebied.

De woningen aan het water hebben een mogelijkheid voor een vlonder of terras. De voorwaarden hiervoor staan opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



MUNSTER FASE 2

Munster fase 2 en 3 bestaat uit een vijftal eilanden, die allen omsloten worden door brede watergangen. Er wordt gestreefd naar 'consistentie' in het plan. Met 'consistentie' wordt hier niet zozeer bedoeld dat al de vijf eilanden er hetzelfde uit moeten zien, maar eerder dat er op structuurniveau een zekere mate van eenheid ontstaat. Water speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van Munster. De waterstructuur is al aanwezig en is leidend in het plan.

ORIËNTATIE

De huizen komen op voldoende afstand van het water te staan; een rooilijn van 5 meter vanaf de insteek van de watergangen waarachter de woningen gesitueerd dienen te worden. Omdat hier gekozen is voor 'voorkanten aan het water' dient juist extra aandacht te worden besteedt aan de achterzijden, die dan immers aan een ontsluitingsweg, woonstraat of hofje komen te liggen. Deze ruimte zal dan ook in het beeldkwaliteitsplan extra aandacht krijgen.

MATERIALISATIE

Baksteen in de range van tinten oranje-rood-blauwrood. Per eiland wordt een eenduidige kleur toegepast conform het kleurenschema uit het beeldkwaliteitsplan. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking. In deze zone zijn ook afwijkende materialen als hout, staal, glas toegestaan ondergeschikt aan de baksteen gevel.



DE NOTARIS

De notaris voor het project is notariskantoor PlasBossinade Notarissen gevestigd aan het Leonard Springerlaan 9C, 9727 KB Groningen. 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 PlasBossinade 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, moeten 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 je eigen rekening.

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 wetwijziging 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 zal er een sonderingsonderzoek moeten worden uitgevoerd. Er zijn sonderingen uitgevoerd door Roosdom Tijhuis. Deze sonderingen zijn op te vragen bij Roosdom Tijhuis.

Hoeveel en welke funderingswerkzaamheden nodig zijn, is het risico van de koper. De gemeente heeft hier geen onderzoek naar verricht. De grond die vrijkomt, moet je op eigen terrein opslaan. Als er na het aanvullen van de kavel grond overblijft, moet je zelf voor de afvoer van deze grond zorgen. De gemeente heeft hier geen opslagterrein voor.



Plan Munster te Winsum is een ontwikkeling van:

 **RoosdomTijhuis**

www.roosdomtijhuis.nl

Aan deze brochure vallen geen rechten te ontleen. De situatie, plattegronden en Artist Impressions geven de sfeer en mogelijkheden aan. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.