

Kavelpaspoort kavel 3



DATUM: 26 juli 2018
Status: definitief

Inleiding

In dit kavelpaspoort zijn de randvoorwaarden en belangrijke informatie samengevat die gelden voor kavel 3 in het plan '3 woningbouwkavels aan de Deldensestraat 69-71 in Goor'. Het kavelpaspoort is een belangrijk document voor u als koper van de bouwkavel en wordt als bijlage 3 aan de koopakte gehecht. Dit document maakt daardoor onderdeel uit van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst voor woningbouwkavel 3.

Het plan

Het plan voor de locatie Deldensestraat 69-71 bestaat uit een drietal bouwkavels ieder bestemd voor de bouw van 1 vrijstaande woning.

Alle drie de bouwkavels worden op de openbare weg ontsloten middels een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze weg wordt voor rekening van verkoper aangelegd. Meer informatie leest u hierover onder 'staat van afwerking bouwkavel - ontsluitingsweg'.

Het bestemmingsplan

Het bouwplan is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Deldensestraat 69-71 Goor'. Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2018 door de Gemeenteraad van Hof van Twente vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Wij hebben ervoor gezorgd dat voornoemd bestemmingsplan veel ruimte biedt om uw droomhuis te ontwikkelen en realiseren. Enkele van belang zijnde regels uit het bestemmingsplan voor kavel zijn:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Aantal woningen: | 1 vrijstaande woning |
| • Maximale inhoud woning (excl. vergunningsvrij): | 750 m ³ |
| • Maximale goot- en bouwhoogte woning: | resp. 4m en 10m |
| • Maximale oppervlakte bijgebouwen (excl. vergunningsvrij): | 150 m ² |
| • Situering woning binnen bouwvlak? | Nee, er is geen bouwvlak. |



Op bovenstaande afbeelding staat de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. In bijlage 1 bij dit kavelpaspoort is de belangrijkste informatie uit het bestemmingsplan opgenomen. Volledige informatie over de regels uit het geldende bestemmingsplan vindt u bij de gemeente Hof van Twente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het beeldkwaliteitsplan

Het door u ontwikkelde bouwplan zal door de gemeente Hof van Twente worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het toetsingskader is vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Deldensestraat 69-71 Goor', welke op 20 februari 2018 door de Gemeenteraad van Hof van Twente is vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Enkele relevante regels uit het beeldkwaliteitsplan waar het door u te ontwikkelen bouwplan aan moet voldoen zijn:

- De vorm en architectuur van de twee te realiseren woningen en bijgebouwen zijn geënt op zogenaamde "schuurwoningen"
- De schuurwoningen en de bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- De schuurwoningen hebben een dominante zadeldak
- Eventuele aan-, uit of aangebouwde bijgebouwen, moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm en mogen geen afbreuk doen aan de eenvoudige hoofdvorm die past bij een schuurwoning.
- De schuurwoningen en bijgebouwen bij de schuurwoningen hebben geen dakkapellen.
- Er is sprake van donker kleurige liefst houten gevelbekleding of donker metselwerk (mangaan of donkerrood).



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 Hof van Twente.

De notaris

Als notaris voor dit project hebben wij Notariskantoor Bracht uit Goor aangetrokken. De voor 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 Notariskantoor Bracht passeert is/wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Staat van afwerking bouw kavels – aanleg ontsluitingsweg

De bouw kavels 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 opstallen (inclusief funderingen) boomstronken en stobben. Het verkochte is door verkoper egaal afgewerkt met ter plaatse vrijkomende grond en ingezaaid met gras.

De vrijkomende grond uit de door uw aannemer uit te graven bouwput, dient op eigen terrein in depot te worden opgeslagen danwel 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.

Verkoper zal voor eigen rekening zorgdragen voor de aanleg van de ontsluitingsweg zoals op naast staande afbeelding globaal is aangegeven (zie ook bijlage 4 bij de koopovereenkomst). Ten tijde van het passeren van de akte van levering bij de notaris (de eigendomsoverdracht), ligt de ontsluitingsweg er als bouwweg in met gebroken puin en nog niet met klinkers. Dit om schade aan de bestrating te voorkomen. De definitieve bestrating in de vorm van betonklinkers zal door en voor rekening van verkoper worden aangelegd, nadat alle drie de woningen zijn opgeleverd. Het onderhoud van de weg komt voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de 3 bouwkeuzes.

Aanleg groenelementen

Verkoper heeft zich jegens de gemeente Hof van Twente verplicht om de nodige groenelementen op de kavels aan te leggen en u te verplichten om deze groenelementen in stand te houden. Meer informatie hierover vindt u in de Grondvoorwaarden, welke als bijlage 2 aan de koopakte is/wordt gehecht. Deze beplanting, globaal aangegeven op naast staande afbeelding, wordt door en voor rekening van verkoper aangelegd. Op de tekening opgenomen in bijlage 4 van de koopovereenkomst is de door ons op uw kavel aan te leggen beplanting meer gedetailleerd weergegeven. Verkoper zal deze beplanting binnen één jaar na oplevering van de woning voor zijn rekening aanleggen. Bij het maken van het tuinontwerp en bij de realisatie van uw bouwplan dient u hier rekening mee te houden.



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 erfgrans. 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.

Uitzetten bouwperceel

De erfgransen / 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 moeten 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.