

# Kavelbrochure bouwkavels Opbroek-Oost fase 1 in Rijssen

IN DEZE BROCHURE STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKSTE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN HET PLAN OPBROEK-OOST IN RIJSSSEN. HET GAAT HIER OM ROYALE BOUWKAVELS, BESTEMD VOOR DE BOUW VAN EEN VRIJSTAANDE WONING.

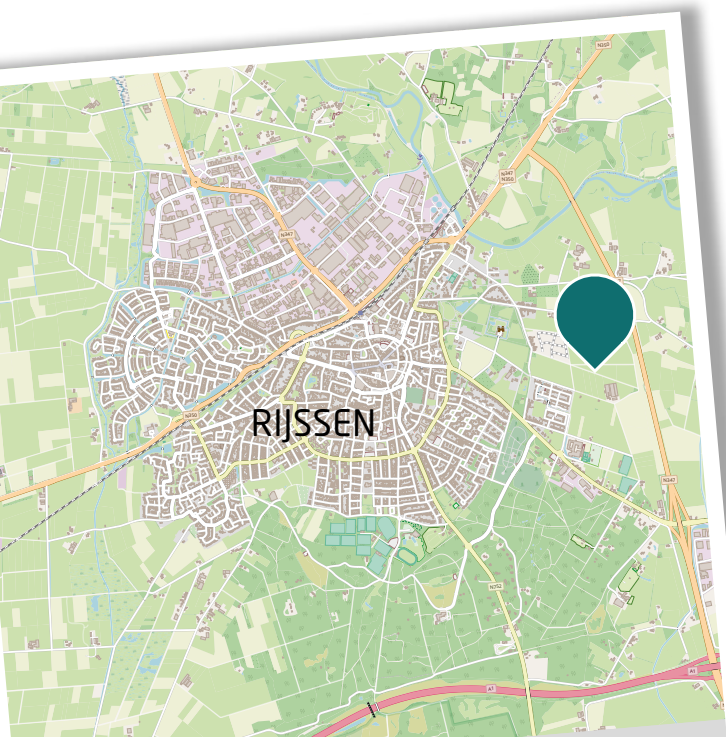
Vrij in  
selectie voor  
architect en  
aannemer

## Het plan

De bouwkavels die Roosdom Tijhuis en de gemeente Rijssen-Holten in verkoop brengen in fase 1 zijn royaal en zéér fraai gelegen. Deze bouwkavels bevinden zich ten oosten van de Cattelaar, ten Noorden van de Polmeijersdijk en ten westen van de Elsmaten. De kaveloppervlakten variëren vanaf circa 547 m<sup>2</sup> tot en met circa 863 m<sup>2</sup>.

Om al jouw woondromen te kunnen realiseren is er veel ruimte binnen het beeldkwaliteitsplan. Een bouwkavel in Opbroek-Oost biedt jou de kans om je eigen, unieke droomwoning te realiseren. Hiervoor kan je één van de prachtige bouwkavels kiezen. Bij deze belangrijke stap wil je natuurlijk weloverwogen keuzes maken. Deze brochure helpt daarbij en vertelt jou waarmee je rekening moet houden bij de aankoop van een bouwkavel. Je treft specifieke informatie aan over de aangeboden kavels en de regels van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Jouw bouwplan moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Die kun je vinden op [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Ook kun je het bestemmingsplan raadplegen, door te zoeken naar: 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost' met identificatienummer NL.IMRO.1742. BPRW2022001-0401. Tevens moet er rekening gehouden worden met het beeldkwaliteitsplan, bijlage 1 van het bestemmingsplan.



## BESTEMMINGSPLAN/BOUWREGELS

### Algemeen

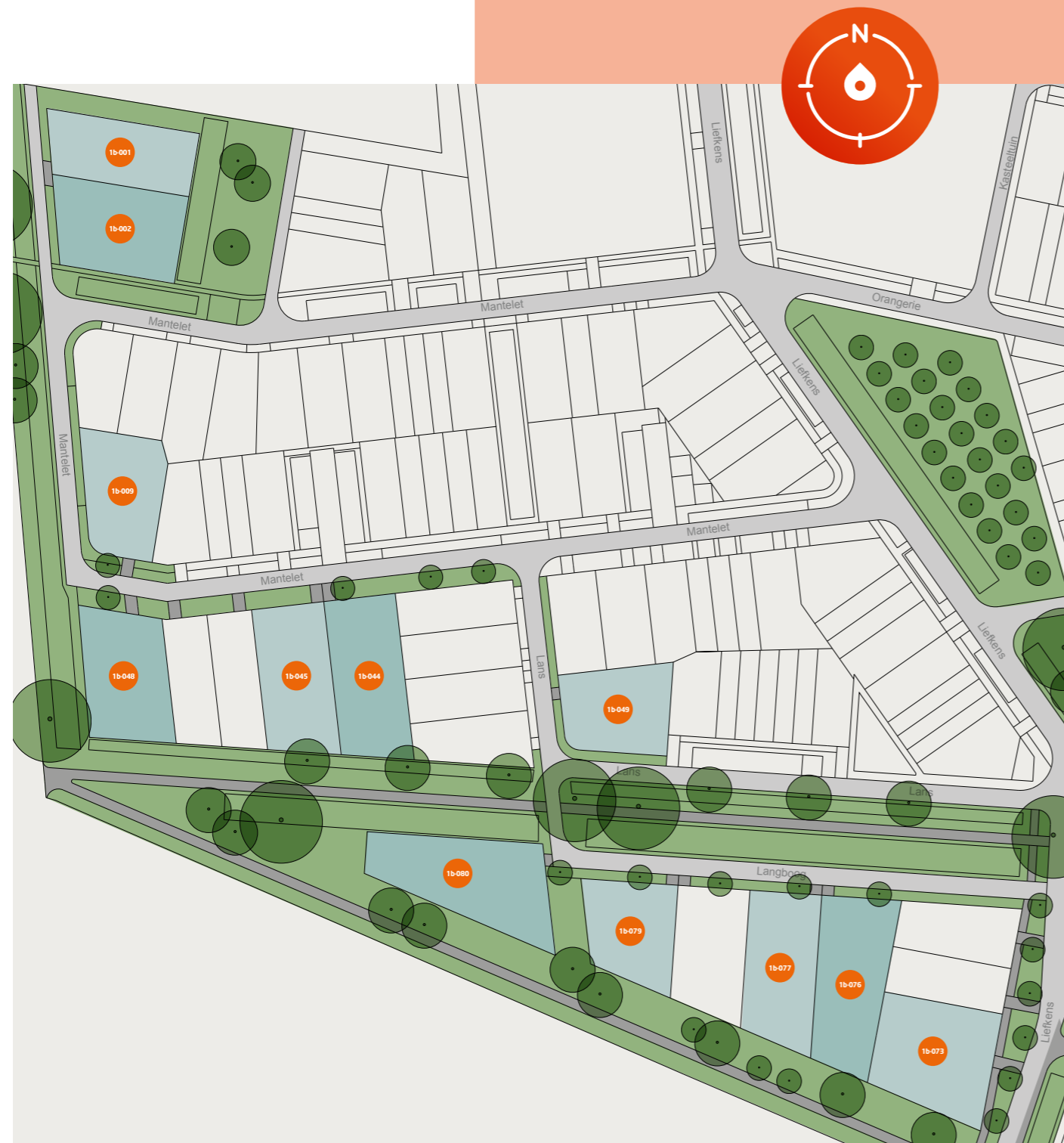
Onderstaande is een samenvatting van de belangrijkste punten uit het bestemmingsplan. Ga voor het volledige plan naar [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Voor het bouwen van een vrijstaande woning gelden de volgende regels:

- Een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per perceel ten hoogste 350 vierkante meter bedraagt.

- Een woning mag uitsluitend worden gebouwd als voldaan wordt aan de [beeldkwaliteitseisen](#). De beeldkwaliteitseisen zijn in het bestemmingsplan opgenomen in bijlage 1 van de regels.
- Een woning mag uitsluitend worden gebouwd als er [natuurinclusief](#) wordt gebouwd. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van bijlage 2 van het bestemmingsplan.

### Grondgebonden hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken tussen de voorgevel en de 15/18 meter grens

- De bouwhoogte van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 10,5 meter.
- De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6,5 meter.
- De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is maximaal 3,5 meter.
- De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is maximaal 6,5 meter.
- De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
- De afstand van bijbehorende bouwwerken tot één zijde van de perceelsgrens mag minimaal 0 meter bedragen mits voldaan wordt aan onderstaande.
  - Bijbehorende bouwwerken mogen op niet minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
  - De bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
  - Plat afgedekte overkappingen mogen op niet minder dan 1 meter achter de voorste voorgevel worden gebouwd.
- De voorgevel van de woning dient op minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde bouw perceelsgrens te worden gebouwd.



### Bijbehorende bouwwerken achter de 15/18 meter grens

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken achter de 15 meter, dan wel 18 meter bij vrijstaande woningen, vanaf de voorgevel (en het verlengde hiervan), geldt dat:

- De ruimten functioneel ondergeschikt dienen te zijn, met uitzondering van mantelzorg.
- De goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen.
- De bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter mag bedragen.
- De gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel een groter oppervlak tot maximaal 20% van het bouwperceel.

### Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- De bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevel bedragen maximaal 1 meter en daarachter 2 meter. Groene terreinafscheidingen mogen wel hoger.
- Voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan.

### Parkeren

Als koper ben je verplicht om twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en te onderhouden.

## BEELDKWALITEITSPLAN

### Materialisatie

Onderstaande is een samenvatting van de belangrijkste punten uit het beeldkwaliteitsplan. Ga voor het volledige plan naar [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

De koper wordt gevraagd donkere en natuurlijke kleuren en materialen toe te passen. Lichte kleuren en stucwerk is alleen toegestaan op bijzondere locaties in het plangebied en wanneer architectonisch hoogwaardig wordt vormgegeven.

### Bijzondere locaties

- Voor wat betreft de beeldbepalende hoeken van het plangebied dient door middel van bijvoorbeeld kleur, dakvorm of erker een ruimtelijk accent gerealiseerd te worden, welke als blikvanger kan fungeren. Dit geldt voor kavels 1b-001, 1b-002, 1b-048, 1b-073, 1b-080.
- Bijzondere hoekoplossingen zijn vereist bij woningen, die gelegen zijn op strategische plekken of aan de hoofdontsluitingsroute. De verbijzondering kan hier bestaan uit een

andere kapvorm, waarbij in ieder geval blinde gevels vermeden worden en in plaats daarvan raamopeningen opgenomen worden in de gevels, die georiënteerd zijn op het openbare gebied. Dit geldt voor kavels 1b-009, 1b-049 en 1b-079.

### Afscheidingen

De koper dient overwegend groene en opengewerkte erfafscheidingen langs openbaar gebied mee te nemen in het ontwerp van de woning.

### Toetsing BKP

Heeft u een bouwplan en wilt u weten of dit voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan (bkp)? Dan kunt u uw bouwplan voorleggen aan de stadsbouwmeester van de gemeente Rijssen-Holten. De stadsbouwmeester heeft één keer in de twee weken (even weken) een zitting in het gemeentehuis. Een toetsing kan alleen op afspraak. Een afspraak kunt u maken via het secretariaat van de stadsbouwmeester G. Ribberink (Telefoonnummer 0548-854611).



Plan Opbroek-Oost is een gezamenlijke ontwikkeling van:

 **RoosdomTijhuis**

[www.roosdomtijhuis.nl](https://www.roosdomtijhuis.nl)

gemeente  
**Rijssen-Holten** 

[www.rijssen-holten.nl](https://www.rijssen-holten.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.