

SPELREGELS PARTICULIERE BOUWKAVELS

Gefeliciteerd!

U staat op het punt om een particuliere bouwkel te kopen op het RV terrein in Rijssen. Hiermee willen wij u graag gelukwensen.

Voordat u gaat kopen, maken wij u er graag bewust van dat u als koper van de bouwkel daarmee opdrachtgever bent voor alle werkzaamheden die ten behoeve van de bouw van uw woning en aanleg van de kavelinrichting noodzakelijk zijn. Dit houdt in dat u altijd (hoofdelijk) aansprakelijk bent voor alle zaken die aan de bouw van uw woning, de aanleg van de omliggende kavelinrichting en openbaar gebied gerelateerd zijn en eventuele schade die hieruit voortvloeit. Wij adviseren u dan ook een kopie van dit schrijven altijd aan de door u in te schakelen partijen te overhandigen.

Met de aankoop van deze kavel kunt in eigen beheer een vrijstaande woning bouwen op een hele mooie plek in Rijssen. 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 en het inrichtingsplan.

In deze spelregels is diverse informatie op verkorte wijze gebundeld en geeft daarmee een beperkt 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

Ook al zijn deze spelregels met zorg opgesteld, toch kunnen er onduidelijkheden in staan. De oorspronkelijke/actuele documenten zijn altijd maatgevend.

Highlights uit het bestemmingsplan

- Het bouwvlak is het deel van de kavel waarbinnen u het hoofdgebouw (de woning) mag bouwen. Dat is achter de (voor- of zijgevel) rooilijnen;
- Uw woning mag volgens het bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 7 meter hebben, en de toegestane bouwhoogte (nokhoogte) is maximaal 11 meter;
- Bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter, het gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen is 50 m²;
- Buiten het bouwvlak en achtererfgebied kunt u ook erkers bouwen, bijvoorbeeld aan de voorzijde. Het bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel ten hoogste 350 m² bedraagt;
- In het hoofdgebouw zijn aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsmede een bed-and-breakfast;
- De afstand tussen de voorste voorgevel en de achterste achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 18 meter;
- Een uitbouw aan het hoofdgebouw, zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 meter, met inachtneming van enkele (gedetailleerde) regels in het bestemmingsplan.

NB: bovenstaande is een samenvatting; bepalend is altijd het volledige bestemmingsplan.

Gemeente Rijssen-Holten

Bij de gemeente Rijssen-Holten is de heer Wouter van den Dijk de contactpersoon voor RV terrein. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 0548-854 619. Hij kan u verder helpen met vragen over de bouwaanvraag en de welstands behandeling van uw bouwplan.

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 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;
- 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 en in stand gehouden worden;
- Het bouwpeil van de woning zijn op de verkooptekening indicatief. Bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaalt de definitieve peilen op basis van een definitief bouwplan. De 'plattegronden' die nu op tekening staan zijn namelijk indicatief. De door de gemeente aan te geven peilen dient u aan te houden;
- Voor de kavels aan de Pelmolweg geldt dat in het openbaar gebied geen voorziening wordt 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. Deze kavels zijn voldoende ruim, waardoor berging 'in de tuin' een goede mogelijkheid is. Qua hoeveelheden gaat het om 30 mm regenwater per m² aangesloten verhard oppervlak (horizontaal gemeten). Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de gemeente waarschijnlijk ook om een afwateringsplan vragen.
- Voor de overige kavels wordt in de openbare ruimte een wateropvang/infiltratie voorziening aangelegd (o.a. een wadi). Hierop dienen de woningen bovengronds hun regenwater aan te bieden.
- Als erfafscheiding tussen uw tuin en de openbare ruimte worden tijdens het woonrijp maken hagen geplant. Op het inrichtingsplan zijn deze afscheidingen aangegeven. U dient deze hagen te allen tijde te dulden en te onderhouden op de beoogde hoogte; voorzijde circa 80 cm, zijkanten circa 200 cm. Zie ook het bestemmingsplan.
- De overige erfafscheidingen kunt u zelf (voor zover van toepassing in overleg met uw burens) aanleggen, liefst binnen de sfeer en visie van het beeldkwaliteitsplan. Het uitgangspunt is dat u hiermee bijdraagt aan de groene villapark-achtige woonomgeving, door erfafscheidingen met beplanting (bijvoorbeeld hagen of heesters) aan te brengen;

Woonrijp maken

Nadat de bouw van de woningen is afgerond zal het terrein woonrijp worden gemaakt. Hieronder wordt verstaan dat de uiteindelijke bestratingen worden aangebracht, alsmede o.a. lichtmasten, groen, speeltoestel en de hagen (op de percelen). De uitvoering zal gefaseerd, in maximaal drie delen, gaan gebeuren, afhankelijk van de voortgang van de bouw. De civiele aannemer informeert u hierover tijdig.

Uitzetten bouwperceel

De erf grenzen 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 en bouwplaats

Iedere aannemer heeft zijn eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het opruimen van het eigen afval en hoort zijn eigen bouwplaats (op de eigen kavel) 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 ervan uit dat op deze manier, met de diverse aannemers die tegelijkertijd aanwezig zullen zijn, toch een overzichtelijke en schone bouwplaats kunnen behouden. Het mag logisch zijn dat u alleen uw eigen kavel benut als bouwplaats en niet een naastgelegen kavel. Wij adviseren u om uw eigen bouwkvavel met bouwhekken af te (laten) zetten vanaf het moment dat u eigenaar bent van de kavel.

Fundering

Wij wijzen u erop dat indien u, t.b.v. de fundering van uw woning gebruik moet 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. Voor aankoop van de kavel zijn proefsonderingen overhandigd, welke een indicatie kunnen geven van de draagkracht van de grond/bodem, zonder dat daaraan naar Ter Steege toe rechten zijn te ontleen. Ons advies is om zelf sonderingen en een fundatie advies uit te voeren.

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.

Omgeving

Het RV terrein ligt in een bewoonde omgeving. Uitdrukkelijk vragen wij u en uw aannemer rekening te houden met het woongenot van de buurt. Specifiek voor de toegang via de straat "De Voorzet" (voorheen Stokmansveldweg) vragen we u om rekening te houden met het parkeren voor bezoekers van de tennisbaan. Andersom mag dat ook worden verwacht (niet diagonaal parkeren, deels over de rijbaan).

Bestaande eikenbomen

Ten zuiden van kavels 13 en 14 worden drie eikenbomen gehandhaafd. Tijdens de bouw(rijp) periode wordt het terrein onder kruin met hekken afgezet (m.u.v. doorgang naar kavel 13) ter bescherming van deze bomen. Het afgeschermd gebied mag niet worden benut voor opslag en dergelijke. Dit is conform de 'bomenposter- werken rondom bomen', waarop de gemeente Rijssen-Holten zal handhaven.

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 gereedkomen van uw woning 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 schoonhouden 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. Daarnaast zal bij de toegang naar het projectgebied borden worden plaatsen met als opschrift: 'Bouwterrein, betreden op eigen risico'.

De aangelegde bouwwegen zullen door alle opdrachtgevers en aannemers gezamenlijk gebruikt te kunnen worden. Het is dan ook niet 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 toegelaten. U dient hiervoor zelf voorzieningen te treffen op uw bouwperceel bijvoorbeeld door het aanleggen van stalen rijplaten.

Wij gaan ervan uit dat u uw aannemer opdracht zult geven uw bouwperceel te voorzien van een deugdelijke afsluiting zodat het risico op ongelukken, diefstal en letsel van onbevoegden op uw bouwplaats zal worden beperkt/voorkomen. Tevens bent u verplicht om te zorgen voor een (CAR) verzekering met het oog op risico van letsel en schade op en om de bouwplaats. Vanuit verkoper zal controle en handhaving van de ordelijkheid op de bouwplaats plaatsvinden.

Nutsvoorzieningen en -aansluiting

De uitleggers voor de vuilwaterriolering zijn aangebracht tot ca. 50 cm binnen de erfgrens. Van deze uitleggers wordt een (revisie) tekening opgesteld; op te vragen bij de civiele aannemer (Timmerhuis Groep. Vriezenveen, tel. 0546-561868). Wij gaan ervan uit dat u zelf een kopie hiervan verstrekt aan uw aannemer. De zogenaamde ontstoppingsstukken (die tijdens het bouwrijp maken door de civieltechnische aannemer worden geplaatst, ter hoogte van de perceelsgrens) dienen door uw bouwkundig aannemer te worden aangebracht.

Nadrukkelijk attenderen wij u op de aanwezigheid van de kabels- en leidingentracés 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.

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. Zie rioleringsplan v1.0 (onderdeel Toelichting bestemmingsplan).

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