

Bouwen

De meeste particuliere zelfbouwers bouwen maar 1 keer in hun leven. Dus het bouwproces (van aankoop van de grond tot realisatie) is voor de meeste best complex. Een aantal globale tips vindt u terug in de brochure 'Een bouwkaavel kopen van de gemeente?'

Daarnaast staan hieronder een aantal items waar u rekening mee moet houden specifiek voor Hoebenakker-Salmespad:

Bouwterrein en inrichting van het gehele projectplan

1. De gemeente verzorgt een tijdelijke bouwweg. De bouwlocatie is zo via twee routes te bereiken. Dit zorgt voor een betere verdeling van het bouwverkeer in de wijk. Overlast voor omwonenden proberen we op die manier zoveel mogelijk te beperken.
2. Het bouwrijp maken is gestart. Als alles meezit is heel Salmespad voor 1 juli bouwrijp. Dit hangt o.a. af van het weer. Bouwrijp maken houdt in dat er riolering en nutsvoorzieningen worden aangelegd maar ook een bouwweg. De kavels worden tijdens het bouwrijp maken al in optie gegeven maar nog niet verkocht. Dit doen we pas als de kavels daadwerkelijk gereed zijn om te bebouwen.
3. Het woonrijp maken, zoals beplanten en aanleggen van trottoirs, gebeurt nadat de woningen (grotendeels) gebouwd zijn. Dan is de kans op beschadigingen van het openbaar gebied het kleinst. Als er toch beschadigingen voorkomen door bouwverkeer betaalt de veroorzaker.

Perceel

1. Nadat de gemeente de kavel bouwrijp heeft gemaakt zet de gemeente met ijzeren pijpjes (gemarkeerd met piketpaaltjes) de kavel uit en laat deze inmeten. Het Kadaster splitst vervolgens de percelen waardoor ieder perceel een eigen kadastraal nummer krijgt. De kadastrale kosten komen voor rekening van de koper.
2. De kadastrale oppervlakte kan iets afwijken van de oppervlakte zoals die is opgenomen in het zogenaamde kavelpaspoort. Dit is minimaal (af rondingsverschillen) en de kadastrale oppervlakte is hierbij leidend.

Aansluitingen

1. De gemeente zorgt ervoor dat water en stroom in de straat ligt. Dit is nog geen huisaansluiting! U dient zelf via www.mijnaansluiting.nl een bouwaansluiting aan te vragen. U kunt de procedure gebruiken waarbij u geen huisnummer (dat is er immers nog niet) hoeft in te voeren.
2. De aannemers die de aansluitingen voor Enexis en WML verzorgen hebben een forse achterstand. Vanwege de drukte kan de wachttijd flink oplopen. Regel uw bouwaansluiting dus snel.

Bouwvoorschriften

1. De bouwvoorschriften voor het noordelijk deel en zuidelijk deel wijken iets af van elkaar, let hier goed op! De bouwvoorschriften zijn bij deze factsheet gevoegd.

Wonen op het terrein:

1. Een tijdelijke woonunit op eigen terrein plaatsen is mogelijk. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Vraag deze tijdig aan

Vergunningsprocedure:

1. Via www.omgevingsloket.nl kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. De gemeente neemt uiterlijk binnen 8 weken een besluit op uw aanvraag. Deze termijn kan één keer met maximaal 6 weken worden verlengd. Houdt u wel rekening met de bezwaartermijn van 6 weken nadat de vergunning is verleend. In deze termijn mag u wel al starten met de bouw op eigen risico.

Bouwvoorschrift (op hoofdlijnen) voor de vrije sector bouw kavels in het gebied ten zuiden van de centrale groenstrook

1. Geschikt voor vrijstaande woningen of tweekappers
 - Waarbij de inhoud van vrijstaande woningen max. 1000 m³ mag zijn en bij halfvrijstaande woning 600 m³.
 - Minimumfrontbreedte van een vrijstaande woning is 6 meter, en bij een halfvrijstaande woning 5,5 m.
 - Hoofdgebouw staat min. 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens (bij halfvrijstaand is dit aan éénzijde)
 - Een kap is niet verplicht
2. Patiowoningen zijn toegestaan, hiervoor gelden aparte regels:
 - Max. 15 m² aan buitenruimte (achter de voorgevelrooilijn)
 - Hoofdgebouw mag de volledige perceelsdiepte beslaan
 - Goothoogte is max. 3,5 meter met een max. bouwhoogte van 7 meter
 - Goothoogte mag max. 7 meter zijn als er sprake is van een opbouw met plat dak (zie bestemmingsplan voor exacte regels)
 - Max. 600 m³ inhoud
3. Bijgebouwen
 - Goothoogte mag max. 3,5 m hoog zijn en de bouwhoogte 6 meter.
 - Bijgebouwen mogen in de grens of 1 meter of meer uit de grens worden gebouwd.
 - Bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht
 - Gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen, m.u.v. levensloopbestendige woningen waarbij dit 100 m² is, mits max. 40% van de grond achter de achtergevelrooilijn bebouwd wordt.
4. Erfafscheidingen
 - Voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog
 - Achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog
5. Welstand/Beeldkwaliteit
 - Voor deze locatie geldt géén beeldkwaliteitplan en zijn geen welstandseisen van toepassing.

Dit is een beknopte samenvatting van de bestemmingsplanregels. Check altijd het bestemmingsplan en vraag bij de gemeente na of er nog andere regels van toepassing zijn!

Bouwvoorschrift (op hoofdlijnen) voor de vrije sector bouw kavels in het gebied ten noorden van de centrale groenstrook

1. Geschikt voor vrijstaande woningen of tweekappers
 - Vrijstaand en halfvrijstaand: maximaal inhoud (m³) is gelijk aan oppervlakte bouwperceel (m²).
 - Minimumfrontbreedte van een vrijstaande woning is 6 meter, en bij een halfvrijstaande woning 5,5 m.
 - Hoofdgebouw staat min. 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens (bij halfvrijstaand is dit aan éénzijde)
 - Kap is verplicht
2. Patiowoningen zijn toegestaan, mits passend binnen de regels voor vrijstaande woningen.
3. Bijgebouwen
 - Goothoogte mag max. 3,5 m hoog zijn en de bouwhoogte 6 meter.
 - Bijgebouwen mogen in de grens of 1 meter of meer uit de grens worden gebouwd.
 - Bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht
 - Gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen, m.u.v. levensloopbestendige woningen waarbij dit 100 m² is, mits max. 40% van de grond achter de achtergevelrooilijn bebouwd wordt.
4. Erfafscheidingen
 - Voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog
 - Achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog
5. Welstand/Beeldkwaliteit
 - Voor deze locatie geldt een beeldkwaliteitsplan, deze maakt als bijlage deel uit van het bestemmingsplan.

Dit is een beknopte samenvatting van de bestemmingsplanregels. Check altijd het bestemmingsplan en vraag bij de gemeente na of er nog andere regels van toepassing zijn!

