8 BOUWKAVELS
DE SALLER IIC LOSSER

RoosdomTijhuis

Kavelpaspoort alles over je bouwkavel

IN DIT KAVELPASPOORT STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN PLAN DE SALLER IIC IN LOSSER. 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 KOOPOVEREENKOMST TUSSEN VERKOPER EN KOPER.



Het plan

Het plan bestaat uit 8 particuliere bouwkavels, ieder bestemd voor de bouw van 1 vrijstaande woning. Drie kavels liggen aan de Havezatensingel en de overige kavels aan de Eversbergh en Boxbergen. Houd er rekening mee dat bouwregels per bouwblok kunnen afwijken. Jouw bouwplan moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Losser dorp uitwerkingsplan De Saller IIC te Losser" met identificatienummer NL.IMRO.0168.BP001UW01-0401 van de gemeente Losser.

Bestemmingsplan/bouwregels

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

- De woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- Een vrijstaand woonhuis moet minimaal 6 meter breed zijn.
- Een vrijstaand woonhuis moet minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens af staan.
- Je moet je houden aan de 'maximum goothoogte (m)' die in het bestemmingsplan staat.
- De bouwhoogte is maximaal 10 meter.
- De dakhelling is minimaal 25 en maximaal 60 graden.



BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

BIJGEBOUWEN

- Het bijgebouw moet op minimaal 4 meter afstand staan van de voorgevel van de woning (hoofdgebouw).
- Het bijgebouw moet minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens af staan, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is niet meer dan 65 m² en niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel. Hierbij reken je de oppervlakte van het bouwvlak waar de woning op staat (het oppervlakte tussen de zijgevels) niet mee.
- De goothoogte is maximaal 3,5 meter. Echter hierbij geldt, dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.



- De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw is maximaal 3 meter;
- De hoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is niet hoger dan de bouwhoogte van de woning, verminderd met 1 meter;
- Bij een woning mag maximaal één carport worden gebouwd. Deze mag niet groter zijn dan 20 m² en niet hoger dan 3 meter.

ERFAFSCHEIDINGEN

- Achter de voorgevel van de woning mag de erfafscheiding maximaal 2,5 meter hoog zijn. Voor de voorgevel mag deze niet hoger dan 1 meter zijn.

PARKEREN

Bij de vergunningsaanvraag wordt het aantal parkeerplaatsen getoetst aan het bestemmingsplan "Losser dorp uitwerkingsplan De Saller IIC te Losser". Het bestemmingsplan schrijft onderstaande hierover:

- Als er extra ruimte nodig is voor het parkeren van auto's, wordt er alleen een omgevingsvergunning verleend, als er op de kavel ook daadwerkelijk ruimte komt voor het parkeren van de auto's. Daarbij mag je rekening houden met het gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- Hierbij gaan we uit van 1,8 parkeerplaats per woning.
- Bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid op de kavel is, wordt alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

Volledige informatie over dit bestemmingsplan vind je bij de gemeente Losser en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

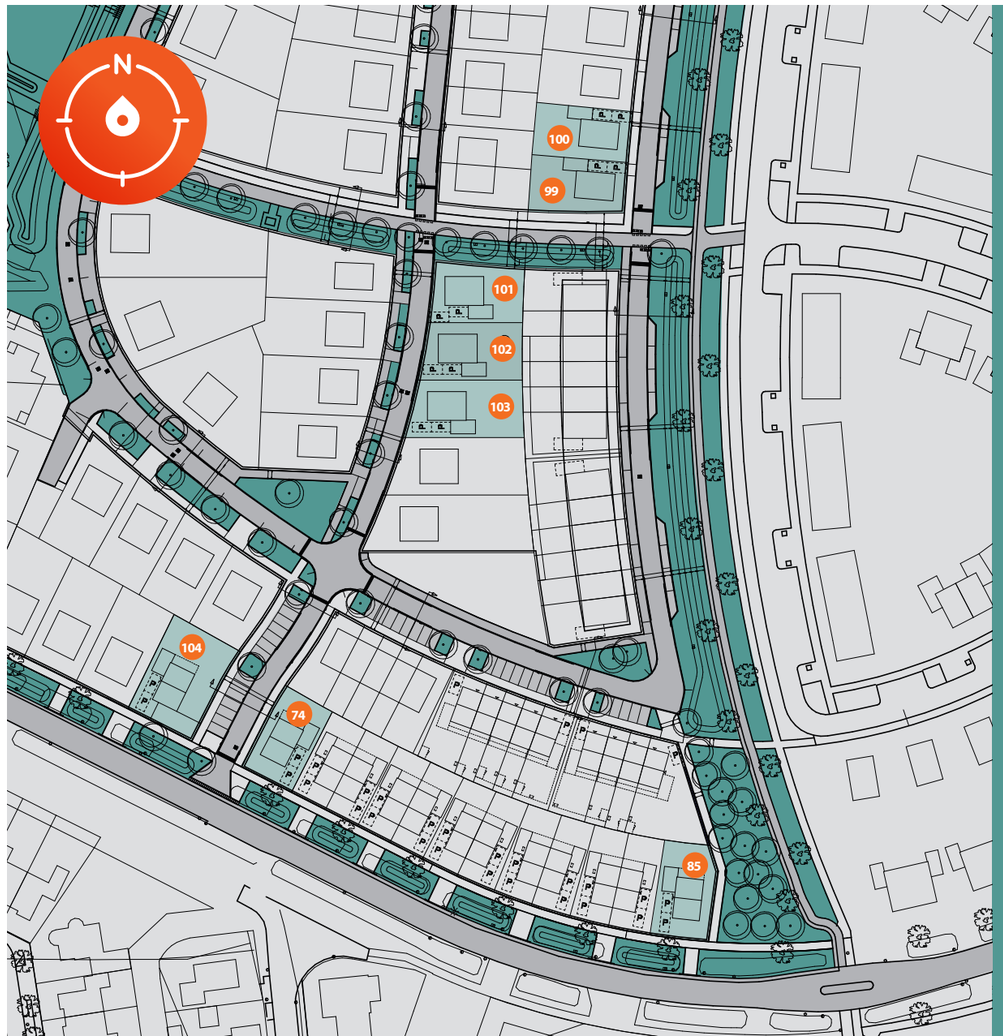
HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het door jouw ontwikkelde bouwplan zal door de gemeente Losser worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het toetsingskader is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan de Saller dat als bijlage 2 is bijgevoegd. Voor toetsing van het plan kun je contact opnemen met de stadsbouwmeester voor het plan de Saller IIC. Om de week op maandagochtend houdt de stadsbouwmeester een spreekuur.
Maak hiervoor een afspraak via de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente Losser via telefoonnummer 053-5377391.

Let er hierbij op dat in de woonwijk de Saller IIC niet overal dezelfde welstandseisen van toepassing zijn. Onderstaand een korte opsomming:







WELSTANDSEISEN HAVEZATENSINGEL (KAVEL 74, 85 EN 104)

- Oriëntatie op de Havezatensingel.
- Hoge kwaliteit van architectuur.
- 2 bouwlagen met kap.
- Zadeldak, dus hoge zijgevels en geen schildkappen.
- Kaprichting in de langsrichting van de straat.
- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten.

WELSTANDSEISEN BOXBERGEN (KAVEL 101 T/M 103)

- In de straten is een basiskwaliteit van de bebouwing wel vereist, maar geen hoge architectonische kwaliteit.
- Geen specifieke eisen aan de samenhang in de straat.
- In dit gebied zijn de welstandscriteria van toepassing conform gebied 11 van de welstandsnota van de gemeente Losser.

WELSTANDSEISEN EVERSBERGH (KAVEL 99 EN 100)

- Oriëntatie op de groene long.
- Heldere hoofdvormen, geen samenstelling van bouwdelen.
- 2 bouwlagen met kap of lessenaar dak.
- Kaprichting in de langsrichting van de straat.
- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in donkere rode of donkere bruine tinten.
- Accenten in de gevels zijn wit en ondergeschikt.

DE NOTARIS

De notaris voor het project is notariskantoor Poppinghaus B.V. gevestigd aan de Langenkamp 9, 7581 JE in Losser. 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 Poppinghaus B.V. 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, dient op eigen terrein in depot te worden opgeslagen, of op eigen perceel te worden verspreid. Je bent zelf verantwoordelijk voor eventuele aan- en afvoer van de grond. De kosten zijn ook voor je eigen rekening.

INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte, zoals in bijlage 1 staat, is slechts een voorbeeld en alleen bedoeld voor het geven van een indruk. In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

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 erfgrens. Als gevolg van de wetswijziging die per 1 juli 2018 geldt, krijgt jouw woning geen gasaansluiting. Er is daarom ook geen gasleiding aanwezig.

UITZETTEN BOUWPERCEEL

Roosdom Tijhuis zal eenmalig de erfgrenzen / eigendomsgrenzen van jouw kavel uitzetten. 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, zul je (waarschijnlijk) een sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren. Hiervoor ben je zelf verantwoordelijk. Als je voor de fundering van je woning gebruik moet maken van funderingspalen, is het verstandig om voorafgaand aan deze (hei)werkzaamheden een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen. Jouw aannemer kan dit verzorgen.

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.



Aan deze brochure vallen geen rechten te ontlenen. De situatie, plattegronden en Artist Impressions geven de sfeer en mogelijkheden aan. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Ontwikkeling, ontwerp, realisatie en kopersbegeleiding

RoosdomTijhuis

roosdomtijhuis.nl