

AANVULLENDE INFORMATIE BOUWKAVEL

Omgevingsvergunning voor het bouwen

Wij adviseren u vanaf nu uw plannen uit te werken en een bouwaanvraag voor te bereiden, zodat u voldoende tijd heeft om de procedures te doorlopen.

Uw bouwplan zal worden getoetst aan:

- de voorschriften van het geldende bestemmingplan;
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan;
- redelijke eisen van welstand;
- de voorschriften van het bouwbesluit.

Wij adviseren u vooroverleg te plegen met de stadsbouwmeester van 't Vaneker om vertraging in de procedure te voorkomen. U heeft daarvoor geen gedetailleerd bouwplan nodig, een schetsplan is voldoende. U kunt alleen telefonisch (053 – 480 00 91) een afspraak maken met de stadsbouwmeester.

Uitzetten van de kavel

Voor de datum van ingebruikneming van de kavel worden de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid. Meestal is dit op het moment dat de kavel geleverd is of wordt en u een omgevingsvergunning heeft verkregen. De kavel zal slechts één keer worden uitgezet. Het verzoek om de kavel uit te zetten gebeurt in de meeste gevallen door de aannemer die daar gaat bouwen. Hiertoe kan contact worden opgenomen met de afdeling Handhaving van de gemeente. U dient er rekening mee te houden dat de afhandeling van het verzoek tot uitzetting van de kavel circa 5 werkdagen in beslag zal nemen. Een medewerker van de afdeling Vastgoedinformatie zal de kavel vervolgens uitzetten in het terrein.

Kosten aankoop kadastraal perceel

U betaalt bij het passeren van de akte van levering, tezamen met de koopsom (per nieuw gevormd perceel), de kadastrale kosten (zijnde € 100,00). Het andere deel (€ 660,00) betaalt u aan het kadaster. Het kadaster komt achteraf nog de kavelgrenzen definitief inmeten. * prijspeil 2021

Staat van oplevering

Op het aangeboden bouwterrein kunnen tijdens het bouwrijp maken werkzaamheden zijn of worden uitgevoerd van verschillende aard. Behoudens de aanwezigheid van omstandigheden waardoor de grond in redelijkheid niet geschikt moet worden geacht voor bebouwing, stelt de gemeente zich op voorhand niet aansprakelijk voor mogelijk te maken kosten met betrekking tot de bodemgesteldheid, de draagkracht en de hoogte van de grond. Dit geldt ook voor de aanwezigheid van eventuele funderingsrestanten, putten, gedempte waterlopen en dergelijke omstandigheden die voor de bebouwing van het terrein van betekenis zouden kunnen zijn. Het is daarom aan te bevelen vooraf de draagkracht van de grond, bijvoorbeeld door middel van sonderingen, te laten onderzoeken.

Glasvezel in 't Vaneker

't Vaneker wordt aangesloten op het glasvezelnetwerk voor televisie, internet en telefonie. U dient zelf indien gewenst een aansluiting op het glasvezelnetwerk aan te vragen bij KPN/Regge Fiber. De aansluitkosten op glasvezel bedragen circa € 2.000,--.

Meer informatie kunt u vinden op www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw of vraag het aan de glasvezeladviseur. Hij beantwoordt al uw vragen over glasvezel en de abonnementen en hij kan adviseren bij uw technische vragen over bekabeling en het aansluiten van uw apparaten. Onze glasvezeladviseur is op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur telefonisch bereikbaar op 0548 - 72 81 29.

Wij willen u erop attenderen dat de aanleg van NUTS-voorzieningen (te weten water, elektra en telefoon) geen onderdeel uitmaakt van het bouwrijp maken zoals dat door de gemeente uitgevoerd wordt. Essent, Vitens en KPN Telecom zijn zelf verantwoordelijk voor de aanleg van die voorzieningen.

Grondafvoer

De gemeente Enschede is niet verantwoordelijk voor de afvoer en kosten van eventueel overtollige grond op uw kavel. De kosten van afvoer van grond en eventuele (depot)bemonstering / partijkeuring maken onderdeel uit van de gebruikelijke bouwactiviteiten en bijbehorende kosten van uw bouwplan en komen voor uw rekening.

In uw kavelreservering is aangegeven dat de grond op uw kavel geschikt is voor woningbouw. Dit betekent echter niet dat u eventueel overtollige grond zo maar kunt afvoeren buiten het plangebied. Herkeuring van de af te voeren grond buiten het plangebied is verplicht in het kader van het bouwstoffenbesluit. Volgens het bouwstoffenbesluit moet de transporteur van de af te voeren grond te allen tijde de oorsprong en de kwaliteit van de door hem afgevoerde grond kunnen aantonen.

In hoeverre er daadwerkelijk grond op uw kavel over blijft is afhankelijk van uw bouwplan, het wel of niet realiseren van een kelder en de wijze van fundering zijn bijvoorbeeld van invloed op de grondbalans op uw kavel.

Bij de kostenraming dient u in ieder geval rekening te houden met de extra kosten voor de eventuele afvoer van de overtollige grond en de herkeuring hiervan.

Bij bouwprojecten binnen de gemeente Enschede waarbij grond vrijkomt, is het aan te bevelen dat de aannemer tevoren de bodemkwaliteitskaart raadpleegt. Deze is te vinden op de website: www.enschede.nl/afval-milieu-duurzaamheid/bodem/bodemkwaliteitskaart.

Peilhoogte woning

De gemeente geeft een advies-peilhoogte af voor de woning. U wordt dringend geadviseerd hieraan te voldoen. Indien u desondanks afwijkt van dit advies wijzen wij u er op dat eventueel problemen kunnen ontstaan bij bijvoorbeeld de aansluiting van uw kavel op de openbare ruimte.

Erftoegangen / inritten

Elke kavel wordt voorzien van 1 erftoegang van maximaal 5 meter breed, uitgevoerd in een donkerbruine hard gebakken klinker of een grijze betonklinker. Deze erftoegang loopt van de openbare weg over het openbaar groen, dat in eigendom en beheer is van de gemeente Enschede, naar de rand van de kavel. Van hieruit kan de erftoegang verder worden ingericht op de eigen kavel.

De plaatsbepaling van de uitweg wordt door de gemeente mede afhankelijk gesteld van de ter plaatse aanwezige of geprojecteerde bomen en/of lichtmasten.

Voor een extra erftoegang door openbaar/gemeentelijk groen wordt geen toestemming gegeven. Hoe een en ander op de eigen kavel wordt ingericht is uiteraard aan de kaveleigenaar maar er worden geen extra voorzieningen toegestaan in het openbaar groen zoals bestrating, verharding en/of duikers.

Bij een aantal hoekkavels, die aan twee zijden grenzen aan de openbare weg, kan voor rekening van de kaveleigenaar een extra erftoegang worden aangevraagd. De maximale afmeting van een 2^e erftoegang is 3 meter breed.

Voor het verkrijgen van een uitweg dient een aanvraag omgevingsvergunning ingediend te worden bij de afdeling Vergunningen. Dit kan gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Riool- en aansluiting nutsvoorzieningen

Voor het verkrijgen van riolaansluitingen kan contact op worden genomen met de publieksbalie van het Stadskantoor. Wij attenderen u erop de uitweg en riolaansluiting in een vroegtijdig stadium aan te vragen. De kosten die gemoeid zijn met uitweg(en) en aansluitingen zijn voor uw rekening.

Tegenwoordig worden kabels en leidingen voor elektra, gas, warmte, water en telecom gecombineerd aangelegd. Een aanvraag voor deze aansluitingen hoeft u maar één keer te doen. Deze gezamenlijke aanvraag dient minimaal twee maanden voor de uitvoering ingevuld en teruggestuurd te zijn. Via het Centraal Meldpunt Aansluitingen kunt u alle aansluitingen en één keer aanvragen. Zie voor meer informatie www.aansluitingen.nl

Wij wijzen u erop dat de gemeente zelf geen bemoeienis heeft met de aanleg van de nutsvoorzieningen op de eigen kavel. U zult deze zelf voor eigen rekening moeten aanvragen bij de nutsbedrijven.

Bodemenergie

Bodemenergie is het gebruiken van de temperatuur en het bufferende vermogen van de bodem om energie te besparen of te winnen. De gemeente Enschede heeft een Kansenskaart bodemenergie opgesteld. Met deze kaart kan snel worden bepaald of het interessant is om bij een ontwikkeling bodemenergie toe te passen. Deze Kansenskaart kunt u vinden op de website van de gemeente Enschede onder <https://www.enschede.nl/afval-milieu-duurzaamheid/milieu-bodem/bodemenergie>. Binnen de gemeente Enschede is de toepassing van bodemenergie goed mogelijk en haalbaar. De gemeente wil wel graag weten waar systemen worden aangelegd, zodat bestaande en nieuwe systemen niet met elkaar conflicteren. Daarom verzoeken wij u deze systemen te melden bij de gemeente Enschede, door contact op te nemen met telefoonnummer 053-4817600 of door het invullen en verzenden van het webformulier dat u kunt vinden op de website.

Voor meer informatie over de mogelijkheden en voor het melden van een nieuw systeem kunt u contact opnemen met het Bodemloket van de gemeente Enschede. Het bodemloket is bereikbaar op telefoonnummer 053-4815454 en via e-mail: bodeminfo@enschede.nl

Wet Natuurbescherming - kavels 160, 161 en 162

Volgens de Wet Natuurbescherming mag er geen schade worden aangebracht aan vogels en beschermde planten en dieren. In de voormalige defensiepannen zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen en door de provincie Overijssel is een ontheffing verleend om de sloop van deze panden te realiseren.

Aan deze ontheffing is als voorwaarde verbonden dat er in de nieuwbouw verblijf- en kraamverblijfplaatsen worden gerealiseerd ter beoordeling van en goedkeuring door de provincie Overijssel.

Op de kavels 160, 161 en 162 moeten 4 kraamverblijfplaatsen en 8 zomerverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd.

Kavel 161 en 162 liggen het dichtst bij de oorspronkelijke verblijfplaats. Voor deze kavels geldt dat er kraamverblijfplaatsen aan de west- en oostzijde van de nieuwe woningen moeten worden geplaatst.

De kasten moeten in de spouw worden ingemetseld.

Verdeeld over de kavels 160, 161 en 162 moeten in totaal 8 zomerverblijfplaatsen worden ingemetseld in de gevel. Voor kavel 160, 4 zomerverblijfplaatsen, voor de kavels 161 en 162, 2 zomerverblijfplaatsen.

Voordat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor deze kavels moet een exacte uitwerking ter beoordeling en goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Overijssel. Deze procedure neemt enkele weken in beslag.

Als er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zonder dat goedkeuring door de provincie is verleend betekent dit dat de gemeente Enschede een verklaring van geen bedenkingen bij de provincie Overijssel moet aanvragen voordat de vergunning kan worden verleend. Dit betekent een lange en zware vergunningsperiode.