



AANVULLENDE INFORMATIE BOUWKAVEL

Omgevingsvergunning voor het bouwen

Wij adviseren u 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.
- Het beeldkwaliteitsplan
- Redelijke eisen van welstand
- De voorschriften van het bouwbesluit.

Wij adviseren u vooroverleg te plegen met de stedenbouwkundige supervisor, de heer E. Nijhuis (stichting Oversticht), om vertraging in de procedure te voorkomen. U kunt hiervoor een afspraak maken met de afdeling vergunning & handhaving via nummer 053-5377391. U heeft daarvoor geen gedetailleerd bouwplan nodig, een schetsplan is voldoende.

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 bouwvergunning 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 heer Gerben Wolters via g.wolters@losser.nl of via 06-1612081834. 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.

Kosten aankoop kadastraal perceel

U betaalt bij het passeren van de akte van levering, tezamen met de koopsom, de kadastrale kosten (zijnde € 95,00) aan de gemeente Losser. Het andere deel (ca. € 685,00) betaalt u aan het kadaster. Het kadaster komt achteraf nog de kavelgrenzen definitief inmeten.

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.

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 Losser is niet verantwoordelijk voor de afvoer en kosten van eventueel overtollige grond op uw kavel. De kosten van afvoer van grond maken onderdeel uit van de gebruikelijke bouwactiviteiten en bijbehorende kosten van uw bouwplan.

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. Bijvoorbeeld het wel of niet realiseren van een kelder en de wijze van fundering zijn 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.

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 de Gemeente Losser in dat geval niet aansprakelijk is voor eventuele problemen die zouden kunnen ontstaan bij de aansluiting van de omliggende wegen en openbare ruimten en uw kavel.

Uitweg(en) en aansluiting nutsvoorzieningen

Indien van toepassing zal de ontsluiting van het aangeboden perceel gebeuren door één uitweg die, voor uw rekening en op uw aanvraag, door (of in opdracht van) de gemeente zal worden aangelegd. De plaatsbepaling van de uitweg wordt door de gemeente mede afhankelijk gesteld van de ter plaatse aanwezige of geprojecteerde bomen en/of lichtmasten.

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.

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. U kunt deze aanvraag indienen via mijnaansluiting.nl.

Bijkomende kosten

Naast de kosten voor de bouwka­vel en de stichtingskosten dient u in ieder geval rekening te houden met de volgende bijkomende kosten:

- Notariskosten leveringsakte/ hypotheekakte, kosten per notaris verschillend
- Eventueel architect
- Uitmetingskosten kadaster
- Sonderingsonderzoek
- Leges (zie legesverordening www.losser.nl)