

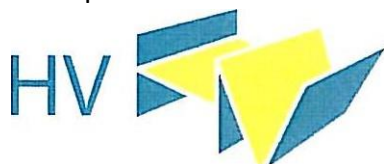
De Heikant

WONINGBOUW PROJECT

KAVELPASPOORT

Woningbouw project De Heikant "fase 2"

Verkoop:



Dorpsstraat 22, 6562 AB Groesbeek
Postbus 210, 6560 AE Groesbeek
Tel. (024) 397 57 55
e-mail: info@hv.nl

Openingstijden:

Maandag tot en met vrijdag: 9.00 uur tot 17.30 uur.

d.d. 01-04-2017

ALGEMEEN

De beslissing tot aankoop van een bouwka­vel is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Om u alvast voor te bereiden, geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

HET TEKENEN VAN DE KOOPOVEREENKOMST

U gaat met Hofmans Vastgoed B.V. een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de bouwka­vel. Nadat de overeenkomst door u respectievelijk Hofmans Vastgoed B.V. in drievoud is ondertekend, ontvangt u een origineel exemplaar van de overeenkomst. Ook aan de notaris wordt een origineel exemplaar gezonden. De notaris zal zorg dragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

BEDENKIJD

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende eerder genoemde overeenkomst heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomst te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in, de dag nadat u de eerder genoemde overeenkomst heeft ontvangen.

Wij verzoeken u een eventuele ontbinding, bij voorkeur aangetekend met bericht van ontvangst, schriftelijk aan Hofmans Vastgoed B.V. te melden.

EIGENDOMSOVERDRACHT GROND

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst is de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De over de koopsom verschuldigde vergoeding en rente;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldgever;
- De premie voor de opstal- en/of risico verrekening;
- Eventueel de vooruit verschuldigde levensverzekering.

WIJZIGINGEN

Het kavelpaspoort en bijbehorende tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens verstrekt door gemeentelijke diensten en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven etc. De op de tekening aangegeven maten zijn "circa" maten. De referentiewoningen geven slechts een impressie van de te bouwen woningen, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel- groter of kleiner- dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

Inleiding

Voorliggend "kavelpaspoort" is van toepassing op de particuliere kavels die zijn opgenomen in het bouwplan "De Heikant". Doel van het kavelpaspoort is het realiseren van woningontwerpen die aansluiten op de bestaande bebouwing aan de bebouwingslinten: Cranenburgsestraat en Reestraat. Het kavelpaspoort bevat daartoe randvoorwaarden waaraan de woningen die op de betreffende kavels worden gebouwd moeten voldoen. De randvoorwaarden volgen veeluit uit het bestemmingsplan. De randvoorwaarden betreffen de situering, de bouwmaten, de beeldkwaliteit (architectonische eisen) en de inrichting van het erf. Om een bouwvergunning te verkrijgen moet het bouwplan voldoen aan deze randvoorwaarden. Naast deze randvoorwaarden gelden uiteraard nog andere eisen op grond van bijvoorbeeld Woningwet en Bouwbesluit. Bij de toetsing aan de beeldkwaliteitseisen wordt de welstandscommissie ingeschakeld. De welstandscommissie toetst woningontwerpen op basis van dit kavelpaspoort. Aan deze beschrijving kunnen geen rechten worden ontleend.

Langs de Reestraat komen vijf vrijstaande woningen die als bouwkavels worden uitgegeven. Met deze ruime verkaveling wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint. Haaks op het lint komt een weg die het plangebied ontsluit. Aan de noordzijde van de weg komen drie blokken van vier aaneengeschakelde grondgebonden woningen.

De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het traditionele dorpse beeld van Groesbeek. Met betrekking tot materiaalgebruik is een traditionele, ingetogen en eenduidige toepassing van materialen, kleurstelling en detaillering het uitgangspunt. Dit betekent een gebruik van baksteen in een rood-paarse tint, met eventueel donkere getinte plint en lichte kozijnen. Het dak is gedekt met antracietgrijze of oranje pannen.

Eisen particuliere kavels

Situeringseisen

De volgende eisen worden gesteld aan de situering van de woningen:

- De voorgevelrooilijn is gelegen tussen de 3 en 5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. De rooilijn mag slechts worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen (luifels) en uitbouwen (erkers).
- De zijgevels van het hoofdgebouw staan aan weerszijden tenminste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Aan één zijde van de hoofd bouwmassa is een aangebouwd bijgebouw toegestaan. Dit mag worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens en ligt tenminste 6 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw. Deze zijdelingse aanbouw is niet toegestaan in zijdelingse perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar gebied.
- Vrijstaande bijgebouwen staan tenminste 1 meter vrij van de achterste perceelsgrens en van zijdelingse perceelsgrenzen die aan het openbaar gebied grenzen.
- Inritten voor garages dienen tenminste een lengte van tenminste 10 meter te hebben (opstelplaats voor 2 auto's), ofwel ruimte bieden voor twee auto's naast elkaar.

Maatvoeringseisen

De maatvoering van hoofdgebouwen moet aan het volgende voldoen:

- Maximale diepte hoofdgebouw voor de woningen is 14 meter.
- Goothoogte maximaal 6 meter; nokhoogte maximaal 10 meter.

De maatvoering van aan- en bijgebouwen:

- Er is een zijdelingse aanbouw toegestaan van maximaal 8 meter diep en bijvoorkeur met een hellenddak gelijkend aan het hoofdgebouw.
- Achter de hoofdbouwmassa is een aanbouw toegestaan van maximaal 5 meter diep.
- Een vrijstaand bijgebouw een goothoogte van maximaal 3 meter en afgedekt plat dak of met een kap, waarvan de dakhelling gelijk is aan het hoofdgebouw.
- Voor de voorgevel is een ondergeschikte aanbouw in de vorm van een erker toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale hoogte van 3,35 meter.
- De totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen samen mag niet meer bedragen dan 50 m².

Beeldkwaliteitseisen bebouwing

- De woningen hebben een heldere basisvorm met een herkenbaar hoofdvolume. Aan- en bijgebouwen zijn gelijkend aan de hoofdvorm, maar duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De vrijstaande woningen hebben een kap, waarvan de nok haaks op de voorgevel staat. Net als de hoofdbouwmassa heeft deze een heldere en eenvoudige vorm, namelijk een zadeldak. Bij de hoekwoningen kan een ondergeschikte dwarskap de bijzondere ligging benadrukken.
- De gevels tonen een traditioneel architectuurbeeld: duidelijk straatgerichte gevels, met horizontale of verticale raamopeningen, geplaatst in baksteen wanden. De hoekpanden zijn zowel georiënteerd op de voorzijde als op de zijkant, waarbij de oriëntatie op de voorzijde domineert.
- De architectonische detaillering is functioneel en zorgvuldig met ranke goed gedimensioneerde goot- en dakranddetails en houten kozijnen of kunststof met deze uitstraling/maatvoering/detaillering.
- Als kleurstelling wordt uitgegaan van rode tinten voor de baksteen, lichtgeschilderde kozijnen en zwarte of oranje pannen. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Beeldkwaliteitseisen tuinrichting

- De voortuinen worden bij voorkeur begrensd door hagen met een hoogte van ca. 1 meter.
- Zij- en achtertuinen dienen te worden begrensd door hagen van ca. 1.8 meter hoogte. Een haag zorgt voor een rustig en verzorgd beeld. Hagen mogen ook bestaan uit begroeide gaaswerken.

Referentiewoningen:

