

Nieuwbouw

De Grave Haarle





Haarle

Een gezellig dorp waar wonen in een rustige en groene omgeving nog bestaat. Haarle is te vinden aan de voet van de Haarlerberg, onderdeel van de Sallandse Heuvelrug. De Haarlerberg verbindt het dorp met de omliggende dorpen via mooie fiets- en wandelroutes. Aan de rand van dit prachtige dorp komt nieuwbouwwijk "De Grave".

Lang gewacht op het bouwen van een eigen woning in Haarle? Het uitbreidingsplan De Grave in Haarle maakt dit mogelijk in een mooie ruime en groen opgezette wijk. In deze fase komen 42 bouwkvavels vrij voor woningbouw, waarvan 11 kvavels voor CPO en 31 kvavels voor de reguliere verkoop.

Bouwkavels

Fase 1 van De Grave in Haarle omvat 18 twee-onder-een-kapwoningen en 13 vrijstaande woningen, in totaal 31 bouwkvavels. In de onderstaande tekening zijn de kvavels, inclusief de ligging en nummering te zien.



Kavellijst De Grave Haarle

De nummers op de tekening verwijzen naar onderstaande kavellijst. In deze lijst vindt u de types, oppervlaktes en de prijzen van de kavels.

Nr.	Type woning	Breedte in m.	Diepte in m.	Opp. in m2	m ² prijs excl. btw	v.o.n. prijs
1	Vrijstaand	max. 24	ca. 30	640	€ 280,00	€ 219.100,00
2	Vrijstaand	ca. 21	ca. 30	630	€ 280,00	€ 215.700,00
3	Vrijstaand	ca. 21	ca. 30	630	€ 280,00	€ 215.700,00
4	Vrijstaand	max. 24	ca. 30	687	€ 280,00	€ 235.000,00
5	Vrijstaand	ca. 17	ca. 26	455	€ 280,00	€ 156.400,00
6	Vrijstaand	ca. 17,5	ca. 26	453	€ 280,00	€ 155.700,00
7	Vrijstaand	ca. 17,75	ca. 26	446	€ 280,00	€ 153.300,00
8	2-onder-1-kap	max. 11,6	ca. 27	306	€ 280,00	€ 105.900,00
9	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 27	274	€ 280,00	€ 95.100,00
10	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 26	270	€ 280,00	€ 93.700,00
11	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 26	265	€ 280,00	€ 92.000,00
12	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 25	261	€ 280,00	€ 90.700,00
13	2-onder-1-kap	max. 16,3	ca. 25	356	€ 280,00	€ 122.800,00
14 - 19	CPO					
20	Vrijstaand	min. 11,7	ca. 23	339	€ 280,00	€ 117.100,00
21	Vrijstaand	max. 14,2	ca. 30	358	€ 280,00	€ 123.500,00
22	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 29	292	€ 280,00	€ 101.200,00
23	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 28	282	€ 280,00	€ 97.800,00
24	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 27	272	€ 280,00	€ 94.400,00
25	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 26,5	289	€ 280,00	€ 100.100,00
26	Vrijstaand	ca. 13,3	ca. 24	335	€ 280,00	€ 115.700,00
27 - 31	CPO					
32	2-onder-1-kap	max. 11,2	ca. 24	254	€ 280,00	€ 88.300,00
33	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 24	240	€ 280,00	€ 83.500,00
34	2-onder-1-kap	ca. 10	ca. 23	229	€ 280,00	€ 79.800,00
35	2-onder-1-kap	ca. 12,3	ca. 22	291	€ 280,00	€ 100.800,00
36	2-onder-1-kap	ca. 9,5	ca. 22,5	214	€ 280,00	€ 74.700,00
37	2-onder-1-kap	ca. 9,5	ca. 22,5	214	€ 280,00	€ 74.700,00
38	2-onder-1-kap	ca. 9,5	ca. 22,5	214	€ 280,00	€ 74.700,00
39	2-onder-1-kap	ca. 9,5	ca. 22,5	214	€ 280,00	€ 74.700,00
40	Vrijstaand	ca. 13,9	ca. 22	305	€ 280,00	€ 105.600,00
41	Vrijstaand	ca. 14	ca. 22	308	€ 280,00	€ 106.600,00
42	Vrijstaand	ca. 14	ca. 22	308	€ 280,00	€ 106.600,00

De (bouw)mogelijkheden

Voor het bouwen van een woning heeft u een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan diverse regels vastgelegd die de bouw mogelijkheden bepalen.

De belangrijkste regels zijn:

- ✔ De woningen moeten worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- ✔ De afstand van het hoofdgebouw tot de zijgrens van het perceel is minimaal 3 meter.
- ✔ Bijgebouwen, zoals een garage, mogen tegen de perceelsgrens worden gebouwd.
- ✔ De afstand tussen de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt maximaal:
 - voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van tenminste 20 meter: 15 meter;
 - voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van minder dan 20 meter en voor half vrijstaande woningen: 12 meter.
- ✔ De afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achter perceelsgrens bedraagt minimaal 8 meter.
- ✔ Per woning kunnen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m2 worden gebouwd.
- ✔ De gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel.
- ✔ De goothoogte voor hoofdgebouwen bedraagt de minimum en maximum goothoogte van respectievelijk 2,50 meter en 6 meter, de maximum bouwhoogte van 10 meter en de minimum en maximum dakhelling van respectievelijk 30° en 55°.
- ✔ Bij elke woning moet parkeerruimte zijn voor minimaal twee auto's (per auto een parkeerplek van tenminste 2,5 meter bij 5 meter).

Voor de woningen aan de buitenrand, aangeduid met wonen-1 gelden aanvullende/afwijkende regels, namelijk:

- ✔ De goothoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximum 3,50 meter, de maximum bouwhoogte is 9 meter en de minimum en maximum dakhelling is respectievelijk 35° en 60°.



Kijk eens op
[ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl)
 om het volledige bestemmingsplan
 te bekijken of kijk op de
 nieuwe website
[omgevingswet.overheid.nl](https://www.omgevingswet.overheid.nl)



Bibob

De gemeente Hellendoorn vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom heeft het college van Burgemeester & Wethouders de "Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Hellendoorn" vastgesteld. Op grond van dit beleid screent de gemeente personen op integriteit wanneer deze bijvoorbeeld een vastgoedtransactie aan willen gaan met de gemeente.

Flexibele kavelgrootte

De gemeente Hellendoorn biedt de mogelijkheid van flexibiliteit in de kavelbreedte. Dit geldt uiteraard alleen als de optanten van de aangrenzende kavel(s) hiermee ook akkoord gaan of als deze kavel nog vrij is. Indien de belanghebbende geen overeenstemming kan bereiken omtrent de kavelgrenzen handelt de gemeente als uitgangspunt de kavelgrenzen zoals aangegeven op de basisverkaveling. Reststroken tussen of naast kavels zijn niet toegestaan.

Bouw twee-onder-een-kapwoningen

Kopers van de kavels voor de twee-onder-een-kapwoningen moeten een overeenstemming bereiken over een bouwplan met hun medekoper. Hierbij moet gedacht worden aan een bouwstijl, materiaalgebruik en een aannemer. Indien een overeenstemming over het bouwplan tussen de kopers is bereikt wordt de grond pas definitief verkocht.

De gemeente helpt kopers graag op weg bij het maken van een bouwplan. Daarom wordt na de loting een overlegmoment georganiseerd met alle potentiële kopers. Door een overlegmoment te organiseren kunnen kopers kennis maken met elkaar en met de contactpersoon binnen de gemeente Hellendoorn. Om zo samen tot een mooi plan te komen!

Levensloopbestendig bouwen

Woonbehoeftes veranderen voortdurend. Daarom vindt de gemeente Hellendoorn het belangrijk dat woningen toekomstgericht zijn. Door levensloopbestendig te bouwen voor meerdere doelgroepen in verschillende levensfasen kan aan wisselende woonbehoeftes worden voldaan, dus ook wanneer uw eigen woonsituatie verandert door bijvoorbeeld ouderdom, ziekte of een handicap.

Belangstelling voor een bouwkegel?

De bouwkegels uit dit plan worden toegewezen door middel van loting. De loting kan alleen worden bezocht door mensen die zich hebben ingeschreven. De trekking wordt door notariskantoor Het Notarieel Rijssen gedaan.

Ingeschreven kandidaten worden schriftelijk geïnformeerd over de locatie en het tijdstip van de loting.

De uitgiftevoorwaarden en het lotingsreglement zijn te downloaden via de website: www.hellendoorn.nl

Kavel toegewezen en dan?

Bij het kopen van een kavel voor een nieuwe woning komt veel kijken. Om te zorgen dat u voldoende tijd heeft om beslissingen te kunnen maken verstreken wij na toewijzing van een kavel een optie op de kavel voor een periode van twee maanden, of zoveel langer tot dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Deze optie is gratis en geeft u de tijd om te onderzoeken welke woning u zou willen en kunnen bouwen. Zijn de twee maanden niet voldoende? Dan kunt u de optie twee keer verlengen met twee maanden. Het verlengen van de optie kost € 250,00. Zo kunt u in totaal zes maanden de tijd nemen om alles te regelen.

Koopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden

Als u en de gemeente het eens worden over de koop van een bouwkegel, sluit u vervolgens een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar de algemene verkoopvoorwaarden.

Bouw- en zelfbewoningsplicht

Indien een kavel wordt gekocht, wordt verwacht dat u binnen één jaar over gaat tot het bouwen van de woning en dit binnen twee jaar afrondt. Op de woning rust een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat u zelf gaat wonen in de woning.

Anti-speculatiebeding

In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Het doel van het anti-speculatiebeding is het voorkomen dat een bouwkegel die is toegewezen wordt doorverkocht. Daarom geldt dat de bouwkegel en woning binnen een periode van vijf jaar niet mag worden doorverkocht. Indien deze regel wordt overtreden dient een boete te worden betaald.

In uitzonderingssituaties dient toestemming te worden gevraagd voor verkoop aan het college van burgemeester en wethouders.

Bijkomende kosten

Bij de bouw van een woning komen bijkomende kosten kijken. Daarom is het verstandig om u goed te laten informeren, bijvoorbeeld door een architect, bouwbegeleider of aannemer. Zij kunnen u vaak vertellen wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een woning. Enkele voorbeelden van bijkomende kosten zijn kosten voor de hypotheek, architect/bouwbegeleiding, leges voor de omgevingsvergunning, aansluitkosten van nutsbedrijven, aanleg van een tuin en bestrating.

Bodem

De grond wordt gekocht zoals die ter plaatse aanwezig is. De bodem is onderzocht op vervuilende stoffen en is geschikt voor bewoning. Het onderzoek is op te vragen bij de gemeente.

U kunt onder voorwaarden, op basis van de bodemkwaliteitskaarten, grond (laten) afvoeren, bijvoorbeeld bij het uitgraven van de bouwput. Eén belangrijke voorwaarde is dat dit minimaal vijf werkdagen van tevoren gemeld dient te worden bij het landelijke meldpunt bodemkwaliteit. Bij de melding moet een checklist worden toegevoegd.

Zie:

<https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>

Bouwpeil

Het bouwpeil wordt door de gemeente bepaald. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aansluiting op het openbaar gebied en de omliggende percelen. Hoogteverschillen dienen opgevangen te worden door middel van grondkerende voorzieningen of in het tuinontwerp.

Afvalwater

Afvalwater van douche, toilet, gootsteen etc. wordt ook wel vuilwater genoemd. Het vuilwater moet worden gescheiden van het regenwater en de afvoer moet worden aangesloten op de vuilwater-riolering van de gemeente. De gemeente biedt hiervoor een aansluitput aan op de perceelgrens. De kopers van de bouwgrond dienen zelf te zorgen voor een aansluiting vanaf hun woning naar de aansluitput.

Regenwater

Het regenwater wat valt in uw achtertuin en op het achterste dakoppervlak dient u te infiltreren op uw eigen terrein (achterzijde). U dient minimaal 20 mm water te bergen op eigen terrein.

Rekenvoorbeeld:

Achterste dakoppervlak:	35 m ²
Verharding achtertuin:	45 m ²
Berging achtertuin:	10 m ²

*In dit geval dient u $35 + 45 + 10 = 90 \text{ m}^2 * 0.02 \text{ m} = 1,8 \text{ m}^3$ water op te vangen in uw achtertuin.*

Het regenwater wat valt op uw oprit en op het voorste dakoppervlak kunt u bovengronds afvoeren richting de stoep.

Ideeën en tips

Inspirerende voorbeelden voor een groene en watervriendelijke tuin vindt u op groenblauwtwente.nl



afvoer voorzijde



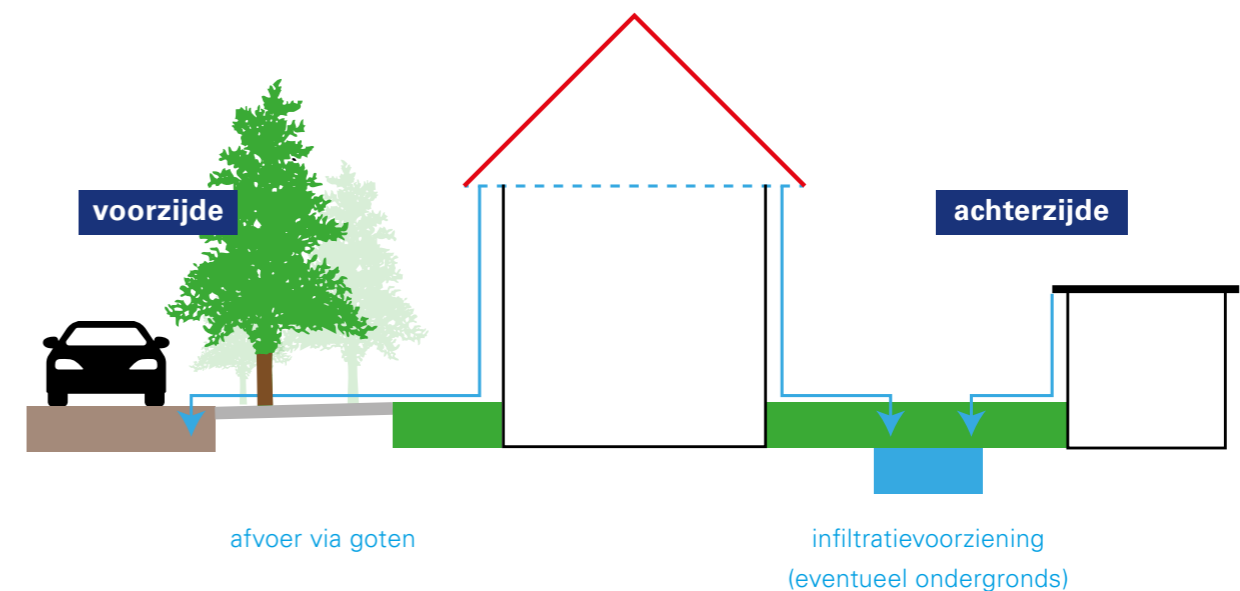
afvoer voorzijde

Schetsvoorbeelden afvoer regenwater van vrijstaande,- rijtjes en twee- onder een kap woningen

Voorzijde: bovengronds via goten

Achterzijde: naar infiltratievoorziening

Alternatief achterzijde: ondergronds afvoeren naar infiltratievoorziening



Rioolaansluiting

Uw woning dient aangesloten te worden op het riool. De gemeente zorgt voor een vuilwater aansluiting op het riool. Tijdens het bouwproces dient u een aansluitformulier in te dienen, zodat de gemeente de te realiseren aansluiting tijdig kan inplannen. De kosten hiervoor zijn bij de verkoopprijs ingegenomen. Zodra de overdracht bij de notaris heeft plaats gevonden, en u officieel eigenaar bent, kunt u de rioolaansluiting via onze website aanvragen.

Link voor rioolaansluiting:

<https://www.hellendoorn.nl/rioolaansluiting>

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk en actueel thema. Sinds 2018 moeten nieuwbouwwoningen gasloos worden gebouwd. Ook moeten gebouwen, dus ook nieuwbouwwoningen, per 1 januari 2021 voldoen aan de BENG norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Bij het duurzaam bouwen van een woning kunt u denken aan: de situering van de woning, het gebruik van duurzame materialen, ventilatiesysteem, isolatie van de woning, waterbesparende maatregelen, het opwekken van energie, het vergroten van de biodiversiteit en vegetatiedaken. Door duurzaam te bouwen bespaart u op energiekosten en is uw woning ook toekomstbestendig.

Het is verstandig om u te laten informeren of adviseren over duurzaam bouwen. Dit kan door uw aannemer/ installateur of door het duurzaam bouwloket van de gemeente Hellendoorn.

Meer informatie hierover vindt u op: www.duurzaambouwloket.nl/gemeente/hellendoorn

Klimaatbestendig bouwen

Hellendoorn werkt aan het versterken van de biodiversiteit en we richten woonwijken klimaatbestendig in zodat het nu én in de toekomst fijn wonen is. Dit doen we door veel groen te realiseren en ruimte te geven aan (regen)water. In woonwijk de Grave komen ruime wadi's, kruidenrijke bermen en veel bomen. In de wadi's vangen we regenwater op, hier kan het langzaam de bodem in zakken. De wadi's

en een deel van de bermen worden ingezaaid met kruiden en bloemen, hier vinden insecten voedsel. De parkeervakken krijgen grastegels en we planten bomen die de ruimte krijgen om te groeien en het landschap versterken.

Als bewoner kan jij het verschil maken en met de bouw van je woning en inrichting van de tuin. Een groene omgeving levert je allerlei voordelen op, heeft een positief effect op je gezondheid en biedt leefruimte aan dieren en insecten.

Ga voor groen en lees hier hoe jij kan bijdragen aan een fijne en toekomstbestendige woonwijk.

Natuurinclusief bouwen

Woningen kunnen een onderkomen bieden aan planten en dieren, zowel aan de gevel als op daken. Je kunt je woning voorzien van stenen waar vogels zoals mussen of gierzwaluwen in kunnen nestelen. Of kijk eens naar een steen of kast voor vleermuizen en wilde bijen. Dit is een eenvoudige en goedkope inpassing die het verschil kan maken voor de dieren in jouw omgeving.

Groene daken en gevels zien er niet alleen mooi uit, maar zijn ook goed voor de biodiversiteit. Hier vinden insecten voedsel en een woonplek. Groene daken zoals een sedum- of grasdak werken isolerend, geven meer rendement aan zonnepanelen, houden (regen)water vast en verlengen de levensduur van het dak.

Kijk voor inspiratie en tips op:

www.bouwnatuurinclusief.nl en

www.checklistgroenbouwen.nl

Groene tuinen

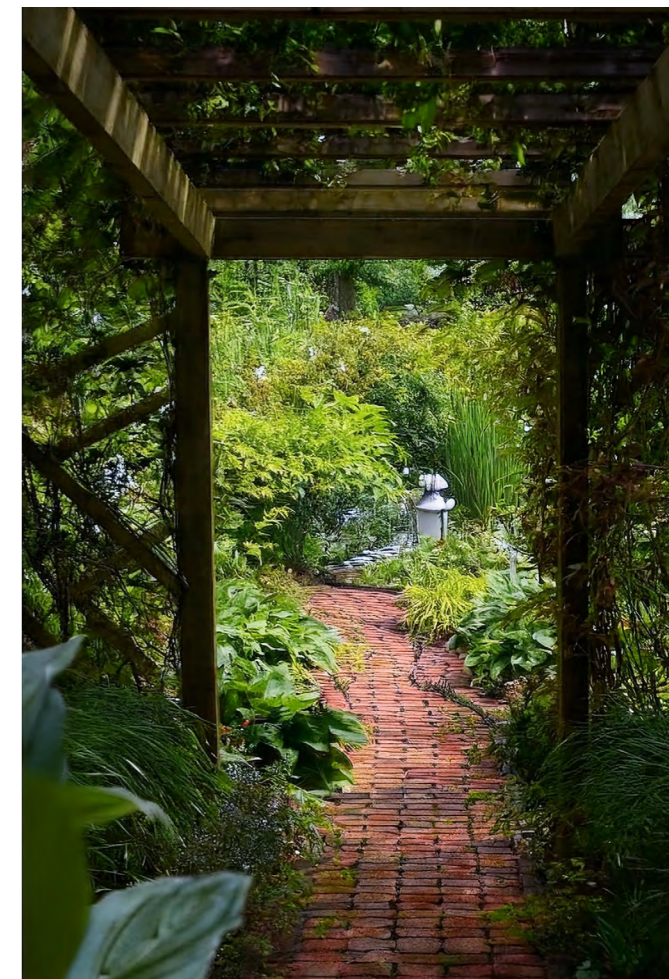
Een tuin waar jij én de dieren van kunnen genieten is eenvoudig. Een mooie haag of klimop als afscheiding is voor de vogels een prachtige schuilplaats. Een vijver of waterschaal brengt veel leven in de tuin. Met zo min mogelijk verharding blijft het in de zomer heerlijk koel en kan die flinke regenbui de bodem in. Een goed voorbeeld is een oprit met half-verharding of grastegels. Kijk bij de keuze voor planten, bomen en struiken eens naar de eigenschappen van de plant. Een plant die bloesem, nectar of bessen geeft is voor vogels en insecten heel

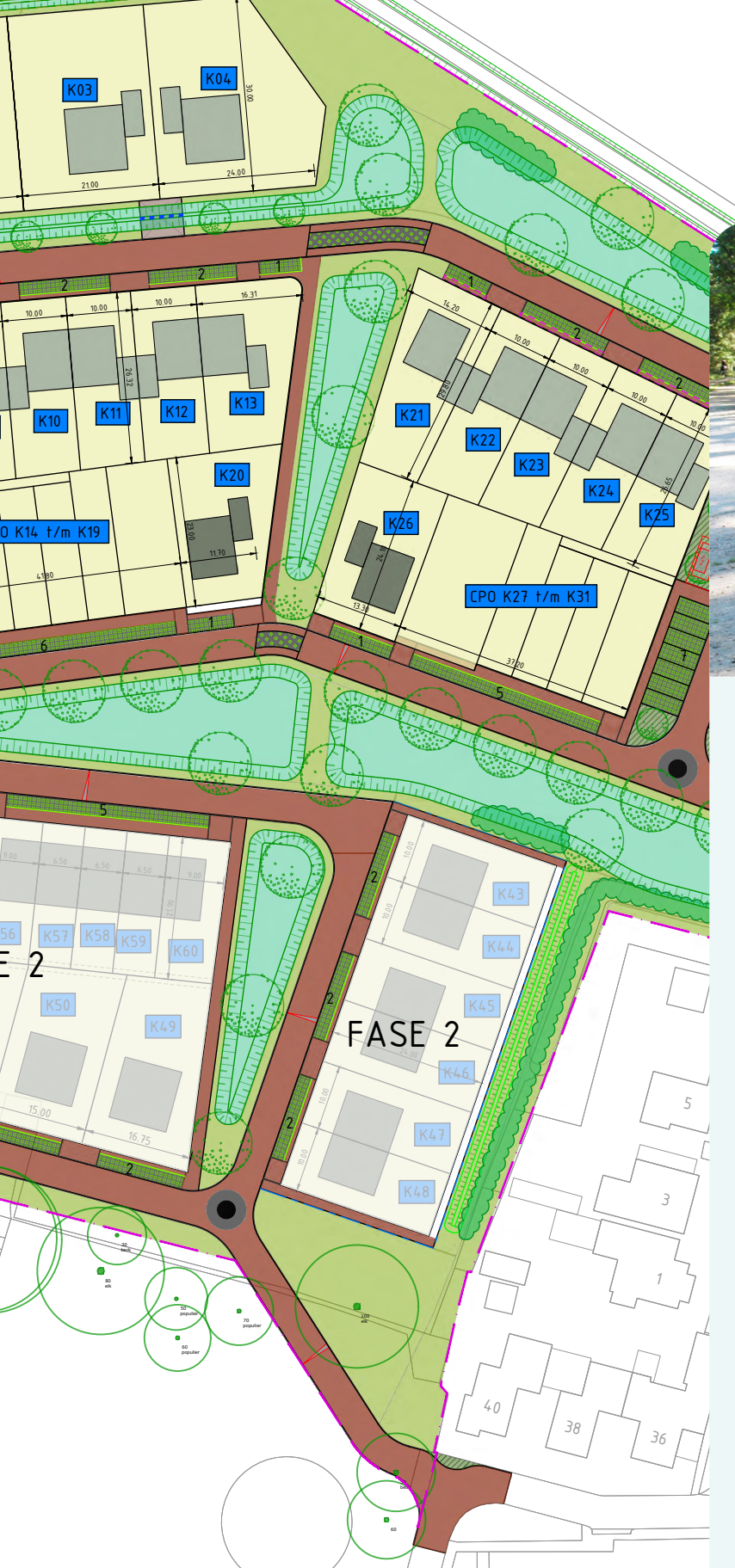
waardevol en brengt vlinders en vogels naar jouw tuin. Het is slim om beplanting te kiezen die past in de omgeving, passend in het landschap maar ook bij de zanderige en redelijk droge grond. De gemeente geeft subsidie voor de aanschaf van regentonnen en bomen.

Kijk voor informatie en inspiratie op:

huisjeboompjebeter.nl

Tip!
schakel een ecologische tuinontwerper in om je bij het ontwerp en aanleg te helpen, onder meer te vinden bij vakgroep de Wilde Weelde. Of u kunt contact opnemen voor advies van de lokale tuincoaches.





Vragen?

Voor algemene vragen

kunt u contact opnemen met de
 Publieksbalie van de gemeente Hellendoorn
 via telefoonnummer 0548-630 000 of
gemeente@hellendoorn.nl

Voor vragen omtrent vergunningen

kunt u contact opnemen met:

Afdelingen vergunningen via
gemeente@hellendoorn.nl of 0548 - 630 000

Voor vragen omtrent grondzaken

kunt u contact opnemen met:
 Ellen Kroeze – Wageman en
 Jasper Bilous via e.kroeze@hellendoorn.nl
 en j.bilous@hellendoorn.nl

Alle in deze brochure gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden de samenstellers van deze brochure geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie wordt dan ook uitdrukkelijk afgewezen.

September 2024.