

fokkerweg

HET PROCES

VAN ZELF

BOUWEN

CREËER JE EIGEN VRIJHEID

HET PROCES VAN ZELF BOUWEN

Het in eigen opdracht laten bouwen van een huis is een belangrijke stap in je leven. Het is een uitdagende ervaring die tijd, creativiteit en soms ook improvisatievermogen vraagt. Het uiteindelijke resultaat is de realisatie van je woonwensen: het wordt zoals jij dat wilt. Maar voordat je kunt bouwen, is er veel te regelen: de selectie en aankoop van de kavel, het laten ontwerpen van de woning, de aanvraag van een omgevingsvergunning en de opdracht-verstrekking aan de aannemer.

OM JE OP WEG TE HELPEN, ZETTEN WIJ DE BELANGRIJKSTE STAPPEN VOOR JE OP EEN RIJ.

1 ORIËNTATIE

De eerste stap is natuurlijk de keuze voor de Fokkerweg als je toekomstig woongebied. Je laat je uitgebreid informeren over het gebied en de mogelijkheden die de Fokkerweg je biedt. Daarnaast verdiept je je in het particuliere opdrachtgeverschap.

2 VERKENNING VAN WENSEN ÉN MOGELIJKHEDEN

Wat zijn je wensen en wat is er mogelijk:

- | type en grootte van de woning;
- | stijl, sfeer en uitstraling;
- | ligging en grootte van het perceel;
- | scan van de financiële mogelijkheden;
- | mogelijk passende kavels.

Voor de kavels aan de Fokkerweg is een speciaal kavelpaspoort gemaakt, waarop alle specifieke gegevens overzichtelijk zijn gepresenteerd. Het kavelpaspoort kun je downloaden via de website www.fokkerweg.nl.

3 INSCHRIJVEN

De kavels worden uitgegeven volgens de methode “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”. Je kunt dan direct overgaan tot de aankoop van de kavel. Je kunt ook de beslissing tot aankoop uitstellen en eerst de kosteloze reservering ingaan en vervolgens eventueel nog een verlengde betaalde reservering. Zie hieronder stap 4 en 5 voor de uitleg bij deze werkwijze. Bij de start van de kaveluitgifte kun je een optie nemen op een kavel. Is de kavel van je voorkeur al weg dan kun je je inschrijven op de reservelijst.

4 KOSTELOZE RESERVERING

Als de kavel je wordt toegewezen, ontvang je een formele kosteloze reservering van 1 maand op de kavel. Dit omvat:

- | een omschrijving van de kavel;
- | de bijbehorende prijs;
- | en andere voorwaarden waaraan je moet voldoen.

Je verdiept je nu verder in het onderwerp, bijvoorbeeld:

- | de financiering van de kavel en de te bouwen woning;
- | de precieze eisen die je aan de woning stelt (het ‘programma van eisen’);
- | het woningontwerp;
- | oriënteren op duurzaam bouwen/duurzaamheid.

5 VERLENGDE BETAALDE RESERVERING

Als je nog extra tijd nodig hebt om e.e.a. uit te zoeken dan kun je de reservering verlengen voor een periode van maximaal 6 maanden vanaf het moment van ondertekening van de reservering. Voor deze verlengde reservering ben je een vergoeding verschuldigd (over maximaal 3 maanden) van een rentepercentage van de koopsom (op jaarbasis). Dit rentepercentage wordt bepaald op basis van het rentepercentage voor 25-jarige vaste geldleningen bij de Bank Nederlandse Gemeenten, zoals die geldt op de dagtekening van de eerste optiebrief. Je bent deze vergoeding echter alleen verschuldigd als je de reservering beëindigt (en dus niet overgaat tot aankoop van de kavel). Daarnaast wordt deze vergoeding alleen berekend over het aantal dagen dat wij de kavel voor je hebben gereserveerd (met een maximum van 3 maanden). In deze periode richt je je op stap 6.

6

JE GAAT VERDER MET DE VOORBEREIDINGEN

De tijd tussen de reservering en de overdracht van de kavel bij de notaris gebruik je om een aantal andere zaken in gang te zetten:

A REGELEN VAN DE FINANCIERING

B UITWERKING WONINGONTWERP

Je gaat verder met het woningontwerp, de eventuele selectie van architect en aannemer en andere zaken die met de bouw van je woning te maken hebben. Houd daarbij ook rekening met een sonderingsonderzoek.

C AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Voordat je een woning mag bouwen, heb je van de gemeente een omgevingsvergunning nodig. De kavels aan de Fokkerweg bevinden zich in een welstandsvrij gebied. Dit houdt in dat voor de te bouwen woningen geen richtlijnen voor beeldkwaliteit gelden en je geen toestemming van een welstandscommissie hoeft op te halen om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

D PLANNING

Afhankelijk van je plan neemt het verkrijgen van een omgevingsvergunning circa 8 tot 12 weken in beslag (exclusief eventuele bezwaarprocedures). De precieze planning wordt met je doorgenomen op het moment dat je een bouwplan indient. Je kunt er ook voor kiezen om pas na de formele overdracht van de kavel te beginnen met stap 6. Wij adviseren je echter om hier eerder mee te beginnen. Bij de kavelverkoop ben je verplicht binnen twee jaar na de grondoverdracht de bebouwing gereed te hebben.

7

TEKENEN VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Na afloop van de reserveringsperiode van maximaal 9 maanden teken je de koopovereenkomst. Normaal gesproken vindt de kaveloverdracht binnen 6 weken na het tekenen van de koopovereenkomst plaats bij de notaris. Tijdelijk is het mogelijk om deze periode (van 6 weken) te verlengen tot maximaal 12 maanden. Dit betekent dat je in totaal 21 maanden (inclusief reserveringsperiode) de tijd hebt voordat de daadwerkelijke levering plaats zal vinden. Je kunt zelf kiezen of je hiervan gebruik maakt, je bent natuurlijk niet verplicht de volledige termijnen vol te maken. Eerdere levering en transport kan ook, mits de kavels bouwrijp zijn gemaakt.

Daarnaast bieden wij kopers die in het bezit zijn van een eigen woning de mogelijkheid om in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde verkoop eigen woning op te nemen. Als je binnen 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst je huidige woning nog niet verkocht hebt dan kun je tijdelijk tegen een vergoeding van € 5.000,- (incl. btw en reserveringsvergoeding) alsnog van de koop van de kavel afzien.

8

KAVELOVERDRACHT

De formele overdracht en de betaling van de kavel vinden plaats bij de notaris. De koop van de kavel is dan definitief. Je kiest hierbij zelf de notaris. Als je geen voorkeur hebt, kiest Bureau Kaveluitgifte Fokkerweg een notaris. De notariskosten en de kadastrale kosten komen voor rekening van de koper.

9

START BOUW WONING

Met de kavel in eigendom en na het verkrijgen van de omgevingsvergunning kun je (formeel) starten met de bouw van je woning.

TIJDBALK TERMIJNEN KAVELVERKOOP



OMGEVINGS- VERGUNNINGEN

Voor het bouwen van je woning en bijgebouw heb je een omgevingsvergunning nodig. Hoe gaat dat in zijn werk en waar moet je aan denken?

OVER HET ALGEMEEN DOORLOOP JE BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNING- AANVRAAG DE VOLGENDE STAPPEN:

1 JE DIENT DE AANVRAAG IN

Je aanvraag moet volledig zijn en de kwaliteit van de stukken goed. Je moet naast een volledig ingevuld aanvraagformulier ook je bouwplan (tekeningen en bouwbesluitberekeningen) aanleveren. Wij adviseren je om een afwateringsplan voor het hemelwater dat van je kavel afkomt toe te voegen. De aanvraag kun je digitaal indienen via het online omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Omdat de aanvraag van een omgevingsvergunning niet een alledaagse bezigheid is, raden wij je aan om een deskundige in de arm te nemen. Bijvoorbeeld een architect of een bouwadviesbureau.

2 CHECK AANVRAAG

De gemeente beoordeelt of de aanvraag volledig en voldoende is om je aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Als er gegevens ontbreken, krijg je het verzoek om de ontbrekende gegevens alsnog aan te leveren.

3 BEOORDELING BOUWPLAN

De gemeente bekijkt of je bouwplan past binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening. De kavels aan de Fokkerweg bevinden zich in een welstandsvrij gebied. Dit houdt in dat voor de te bouwen woningen geen richtlijnen voor beeldkwaliteit gelden en je geen toestemming van een welstandscommissie hoeft op te halen om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

4 VOLDOET JE BOUWPLAN

Voldoet je bouwplan aan alle bovenstaande aspecten, dan wordt de omgevingsvergunning binnen 8 weken verleend. Als blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan één van deze aspecten, dan krijg je de mogelijkheid je plannen aan te passen.

5 VERLENEN OMGEVINGSVERGUNNING

Voldoet je bouwplan aan alle bovenstaande aspecten, dan wordt de omgevingsvergunning verleend. Als blijkt dat je bouwplan niet voldoet aan één van deze aspecten, dan krijg je daarover bericht en proberen wij samen tot een oplossing te komen. Als je aanvraag volledig is ingediend en deze voldoet aan de voorschriften, wordt de vergunning binnen acht weken verleend. Dien je je aanvraag niet volledig in, dan krijg je de tijd om aanvullende stukken in te dienen.

VRIJHEID EN FLEXIBILITEIT

Op een vrij te ontwikkelen gebied van 1,3 hectare aan de Fokkerweg bestaat de mogelijkheid om maximaal 15 woningen te realiseren. De kavels kunnen variëren in breedte en grootte, zodat het aantal kavels kan variëren. Het gaat hier altijd om de realisatie van een woning, waarbij eveneens ruimte wordt geboden op de kavel aan bijgebouwen. Vrijheid en mogelijkheden voor individuele keuzes staan voorop.

WELSTANDSVRIJ

De kavels aan de Fokkerweg bevinden zich in een welstandsvrij gebied. Dit houdt in dat voor de te bouwen woningen geen richtlijnen voor beeldkwaliteit gelden en je geen toestemming van een welstandscommissie hoeft op te halen om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

BEBOUWING

Voor de bebouwing op de kavels geldt eveneens een grote vrijheid in bebouwingsvoorschriften, zodat niet alleen diversiteit kan ontstaan in architectuur, maar ook in de situering van de woningen op de zeer diepe kavels. Het bestemmingsplan geeft voorschriften aan voor gebruik en bebouwing.

DUURZAAM

Duurzaam wonen is in opkomst. Omdat de Fokkerweg zich bevindt in welstandsvrij gebied heb je hier veel mogelijkheden om te bouwen met respect voor het milieu. Hieronder geven we je een paar tips.

ENERGIE

- | beperk de behoefte aan energie en gebruik zo min mogelijk energie;
- | gebruik zoveel mogelijk energie uit duurzame bronnen, zoals zonne-energie of windenergie ;
- | gebruik de nodige energie zo efficiënt mogelijk.

Er zijn veel mogelijkheden om te besparen op energiegebruik. Dat begint al met de juiste plek van de woning op de kavel. Zorg er bijvoorbeeld voor dat je huis niet teveel in de schaduw staat. En kies de juiste nokrichting voor het dak. Zo kan je veel profijt hebben van grote raampartijen op het zuiden. Je maakt dan optimaal gebruik van de warmte en het licht van de zon. Verdiep je eens in de nieuwste technieken op het gebied van isolatie. En als je bezig bent met je verlichtingsplan, denk dan ook aan de buitenverlichting. Spaarzaam gebruik van buitenverlichting is gunstig voor de fauna in het gebied.

Ook stimuleren we het gebruik van duurzame energie. Zonnepanelen en windmolens zijn bekende voorbeelden van energie opwekken uit duurzame bronnen. Maar er zijn meer mogelijkheden, zoals het gebruiken van de warmte die in de bodem zit, met een warmtepomp. De bodem onder de Fokkerweg is geschikt voor het toepassen van een zogenaamd "gesloten systeem". Bij zo'n systeem wordt een warmtewisselaar (een gesloten buis met daarin water en antivriesmiddel) als gesloten lus in de bodem gebracht. Dit systeem wordt bovengronds aangesloten op een warmtepomp. Met het systeem wordt in de winter warmte aan de bodem onttrokken voor verwarming van je huis: in de zomer kan eventueel koude aan de bodem worden onttrokken om je huis te koelen. Besparingen met dit systeem kunnen oplopen tot ca. 30% (voor verwarmen). Het is tegenwoordig vrij eenvoudig om een woning te bouwen die evenveel energie opwekt als dat ze verbruikt.

GROEN EN WATER

Het behoud van zoveel mogelijk groen (bomen etc.) aan de Fokkerweg is belangrijk. Er zijn veel mogelijkheden om de dieren ook een plekje te geven: hang bijvoorbeeld nestkasten op. Ook zijn er verschillende manieren om het water in het gebied niet te vervuilen en om het water zo lang mogelijk vast te houden. Zie hoofdstuk waterhuishouding.

DUURZAME MATERIALEN

Het gebruik van duurzame en natuurlijke bouwmaterialen hoort ook bij duurzaam bouwen. Denk daarbij aan het hergebruik van sloopmateriaal en het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen. Een architect kan je helpen om de juiste materialen te kiezen. Bouw je eigen duurzame droomhuis. We helpen je graag met gratis advies.

VRAAG NAAR DE MOGELIJKHEDEN VOOR EEN GRATIS DUURZAAMHEIDSADVIES



OVERIGE GEGEVENS

FLEXIBELE KAVELBREEDTES

Bij de Fokkerweg is er sprake van flexibele kavelbreedtes. De diepte ligt wel vast. Er is geen minimale of maximale kavelbreedte. Om verkoopbare kavels over te houden is het belangrijk dat de kavelkoper zijn gewenste breedte door geeft. In overleg tussen kavelkoper en ADT wordt dan de precieze locatie in de strook bepaald. Hierbij moeten er verkoopbare kavels overblijven.

TECHNISCHE KWALITEIT VAN DE KAVEL

BOUWRIJP

De kavels worden bouwrijp geleverd. Dit betekent dat de kavels kunnen aansluiten op een nutsvoorzieningen (riool, gas, water, elektriciteit en telefoon). De kavel wordt vlak afgewerkt en ingezaaid opgeleverd. Drainage van de kavel is in de berm ten westen van de kavels gesitueerd. Hierop kan ondergronds worden aangesloten, zie hoofdstuk waterhuishouding. Verdere inrichting van de openbare ruimte (het pleintje) is te vinden in het kavelpaspoort. Gas, water, electra aansluitingen zijn aan te vragen op www.aansluitingen.nl

INRITTEN

De locatie van de inritten voor de kavels die niet aan het pleintje grenzen is nog niet te bepalen omdat de kavelbreedtes variabel zijn. Kavelkopers dienen een inritvergunning aan te vragen, waarop de locatie van de kavel aangegeven is. Er zal een inrit tot aan de kavelgrens aangelegd worden. De inritten worden geschakeld (2 naast elkaar) aangelegd om zo meer ruimte voor bomen over te houden. De geschakelde inritten zijn maximaal ca. 7 meter breed. De situering van de bomen in het openbaar gebied is afhankelijk van de locatie van de inritten en zal bepaald worden nadat de locaties van de inritten vastgelegd zijn.

HOUTWAL

De houtwal van ca. 3 meter breed aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied is versterkt en/of aangelegd. Deze hoort bij de kavels en dient in stand gehouden te worden.

MAAIVELDHOOGTE

De kavels zijn glad afgewerkt. De maaiveldhoogtes worden je na bouwrijp maken van de kavels aangegeven.

ADVIES VLOERPEIL

Advies vloerpeil: 20 cm boven peil Fokkerweg ter hoogte van de betreffende kavel. Peilen van de Fokkerweg worden aangegeven op tekening. Eventuele overtollige grond dien je zelf af te voeren of op eigen grond te verwerken.

INMETING VAN DE KAVEL

Nadat op verzoek de kavel door ADT is uitgezet én nadat de leveringsakte voor de kavel is gepasseerd wordt de kavel ingemeten door het Kadaster.

PARKEREN

Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. Er worden geen parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd.

SONDERINGSONDERZOEK

Een sonderingsonderzoek is nodig om te bepalen hoe de woning gefundeerd dient te worden. Dit onderzoek dien je als koper zelf te laten uitvoeren.

BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangegeven. Deze zullen globaal worden vertaald naar een kavelpaspoort om op een snelle manier de bouwmogelijkheden aan de particulieren duidelijk te kunnen maken. Het bestemmingsplan is echter belangrijk om de exacte regels te kennen. Verder is er sprake van welstandsvrij bouwen. Dit betekent dat er geen welstandstoets nodig is voor goedkeuring van de omgevingsvergunning. Je moet wel binnen de regels van het bestemmingsplan te blijven. Je vindt het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl.

BOUWBESLUIT

In het bouwbesluit staan eisen waaraan je bouwplan moet voldoen. Hierbij moet je denken aan:

- | isolatie-eisen;
- | energiezuinigheid van je woning;
- | ventilatie-eisen;
- | constructie van je woning.

Aan de hand van berekeningen moet je aantonen dat je bouwplan hieraan voldoet.

Voor de Fokkerweg geldt dat bouwen op de kavelgrens toegestaan is (2-onder-1 kap of rijtje is ook mogelijk).

BEROEP OF BEDRIJF AAN HUIS

Een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend is mogelijk mits de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is. In het bestemmingsplan staat welke mogelijkheden er zijn.

RESERVELIJST

Je kunt je inschrijven op de reservelijst als je voorkeurskavel al door een ander gereserveerd is. Als deze reservering vervalt, wordt de kavel als eerste aangeboden aan de persoon die bovenaan de reservelijst staat.

WATERHUISHOUDING

Afvalwater wordt gescheiden van hemelwater afgevoerd. Kavelkopers dienen daarom twee huisaansluiting aan te vragen, één voor het vuilwaterriool en één voor aansluiting op de hemelwaterdrain. De aansluitingen worden gemaakt door de gemeente. De aanvraag kun je indienen via het digitaal loket op de site van de gemeente Enschede. www.enschede.nl.

Voor hemelwater is het basisprincipe gericht op het verwerken van hemelwater op (of zo dicht mogelijk bij) de plaats waar het valt. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van verhard oppervlak te beperken. Het principe werkt twee kanten op:

- | het water voert niet meer versneld af, waardoor overstromingen voorkomen kunnen worden;
- | het hemelwater infiltreert ter plaatse en vult de grondwater-voorraad aan. Het voorkomt daarmee verdroging.

Het werkt alleen als je bewust omgaat met het hemelwater op je perceel. Het is belangrijk om bij het ontwerp van je woning en tuin alvast na te denken over de manier waarop je wilt bijdragen aan het realiseren van een duurzame waterhuishouding. Daarom hebben we voor jou de belangrijkste punten op een rij gezet:

1 DE VERHARDING

Verharding blokkeert de opname van water door de bodem. Door het gebruik van alternatieven als gras, houtsnippers en half verharding wordt hemelwater goed naar de bodem afgevoerd. Dit beperkt een versnelde afvoer van hemelwater en daarmee overstromingen.

2 VERWERKING HEMELWATER OP EIGEN TERREIN

Je bent vrij in de manier waarop je hemelwater op je eigen kavel verwerkt. Wij adviseren je om dit op de kavel zichtbaar en bovengronds te doen. Kleine verharde oppervlakken kunnen afwateren naar je tuin. Voor grotere oppervlakken kunnen voorzieningen worden getroffen, bijvoorbeeld een wadi of grindkoffer. Voor elke 25 m² verharding is ca. 1 m³ waterberging nodig. Bij onvoldoende infiltratiemogelijkheden op je kavel kun je het hemelwater vertraagd afvoeren met een ondergronds systeem richting de infiltratiedrain aan de westzijde van je kavel, zie punt 3.

3 INFILTRATIE

De grond van de kavels aan de Fokkerweg is onderzocht en het is hier mogelijk om hemelwater te infiltreren. Tijdens piekafvoeren is de infiltratiecapaciteit echter niet toereikend, dus wordt er aan de westzijde van elke kavel een infiltratiedrain aangelegd. Hemelwater mag hier ondergronds op worden aangesloten. Aanvraag via www.enschede.nl.

4 MATERIAALKEUZE

Wij adviseren je bij de materiaalkeuze voor je woning rekening te houden met de uitloogbaarheid. Als bijvoorbeeld zink, lood of koper in contact komt met regenwater dan logen deze materialen uit en vormen een extra belasting voor het milieu. Als je toch dit soort materialen wilt gebruiken, dan kun je de milieubelasting beperken door bijvoorbeeld het gebruik van coatings.



Water zichtbaar in je tuin



Wadi



Afvoeren naar je tuin



Grindkoffer

MEER WETEN OVER ZELF BOUWEN AAN DE FOKKERWEG?

Neem dan contact op met bureau Kaveluitgifte Fokkerweg voor meer informatie. Dat kan via telefoonnummer 053 - 480 00 91, of mailadres info@fokkerweg.nl.

We zijn bereikbaar op werkdagen van 08:30 tot 17:00 uur.

Geopend op afspraak.

Heb je vragen, bel dan gerust met Bureau Kaveluitgifte Fokkerweg.

Bezoekadres (op afspraak)

Zuidkamp, gebouw Z31
Enschede

Postadres

Bureau Kaveluitgifte Fokkerweg
Postbus 20, 7500 AA Enschede

WWW.FOKKERWEG.NL

f FACEBOOK.COM/FOKKERWEG

🐦 TWITTER.COM/FOKKERWEG

ADT/
AREA
DEVELOPMENT
TWENTE

Euverman & Nuyts
makelaars in twente

Wonen
in Twente

