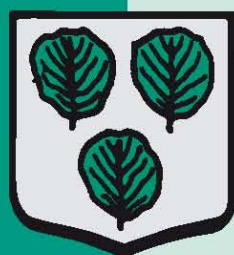




Aanvullende informatie over bouwen in de gemeente Oldebroek
locatie: Oldebroek West II



Inhoudsopgave

1	Informatie over bouwen in de gemeente Oldebroek	2
1.1	Waarvoor geldt de vergunningplicht?	2
1.2	Is er nog een andere vergunning of toestemming nodig ?	2
1.3	Welke bouwwerken zijn Bouwvergunningsvrij?	3
1.4	Worden er technische eisen gesteld aan vergunningvrije bouwwerken?	4
1.5	Wat zijn vergunningplichtige bouwwerkzaamheden?	4
2	Hoe moet een bouwaanvraag worden ingediend ?	5
2.1	Kan de aanvraag ook digitaal worden ingediend?	5
2.2	Waar moet een aanvraag aan voldoen?	5
2.3	Is er een mogelijkheid voor een overleg over uw bouwplan ?	5
2.4	Wat doet de gemeente als de bouwaanvraag binnengekomen is?	5
2.5	Hoe handelt de gemeente een bouwaanvraag af?	6
2.6	Kan de afhandeling van een bouwaanvraag ook langer duren?	6
2.7	Hoe handelt de gemeente als mijn plan afwijkt van het bestemmingsplan?	6
2.8	Mag er worden afgeweken van de bouwvergunning ?	7
2.9	Kunnen anderen bezwaar maken tegen de bouwvergunning?	7
3	Uitzetwerkzaamheden	8
4	Riolering en regenwater infiltratie	9
4.1	Riolering	9
4.2	Regenwater infiltratiegebied	9
5	Inritten en schouwpad	11
5.1	Inrit	11
5.2	Schouwpad langs de watergang	11
6	Samenwerking nutsbedrijven	12
7	Bronbemaling	13
7.1	Gemeente	13
7.2	Provincie Gelderland	13
7.3	Waterschap Veluwe	13
7.4	Rijk	13
8	Geschiktheidverklaring bodem	14
9	Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond	15
10	Duurzaam bouwen...Een goed begin is het halve werk	16
10.1	Energie en dubo	16
10.2	Water	16
10.3	Nulltredenwoning	17
11	Overzicht van in de brochure vermelde telefoonnummers	18

1 Informatie over bouwen in de gemeente Oldebroek

In deze brochure vindt u een beknopte weergave van de wettelijke regels en algemene informatie over hoe u een bouwvergunning kunt aanvragen. Omdat de wettelijke regels niet letterlijk zijn overgenomen kunnen aan deze brochure géén rechten worden ontleend.

Voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden is in de Woningwet geregeld dat u vooraf een bouwvergunning moet aanvragen. Maar dat geldt niet voor alle bouwwerkzaamheden. In de Woningwet wordt onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtererf van de woning.

Op het achtererf is er kans dat er gebouwd mag worden zonder bouwvergunning. Voor het bouwen op het voor- of zijerf van de woning moet meestal een bouwvergunning worden aangevraagd.

1.1 Waarvoor geldt de vergunningplicht?

Voor elke bouw of verbouw aan, bij of op een bouwwerk dat is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument moet u schriftelijk een bouwvergunning aanvragen.

Voor de overige bouwwerken kent de Woningwet drie categorieën van bouwwerken, namelijk:

- bouwvergunningvrij
- licht-bouwvergunningplichtig
- regulier bouwvergunningplichtig

Op grond van de Woningwet is in het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken' (Bblb) vastgelegd welke bouwwerken bouwvergunningvrij zijn of een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen.

Meer informatie kunt u vinden in de brochures bij het loket van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, op de website van de gemeente Oldebroek (www.oldebroek.nl via de link wonen → bouwplannen) of op de website van het ministerie van VROM (www.vrom.nl). Brochures en/of nadere informatie kunt u ook telefonisch aanvragen bij de front office van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (0525-638333).

1.2 Is er nog een andere vergunning of toestemming nodig ?

Voor alle bouwwerkzaamheden, ook de vergunningvrije, geldt dat er verschillende vergunningen of toestemmingen naast elkaar nodig kunnen zijn. Bijvoorbeeld een:

- *Ontheffing* van het Waterschap als u op of bij een watergang of waterkering bouwt.
- *Toestemming van uw verhuurder* als u het gebouw wat u wilt verbouwen huurt.
- *Toestemming van de burens* bijvoorbeeld voor het bouwen op of bij een perceelgrens.
- *Monumentenvergunning* voor bouw of verbouw aan, bij of op een monument.
- *Sloopvergunning* als er asbest wordt verwijderd of als er méér dan 10 m³ sloopafval vrijkomt.
- *Milieuvergunning* als het gaat om bouwen aan een milieuvergunningplichtige inrichting.
- *Reclamevergunning* als er óók een (licht)reclame moet worden geplaatst.
- *Drank- en Horecaverunning* als het gaat om het een horeca inrichting.

- *Gebruiksvergunning* als het gaat om een zalencentrum, kinderdagverblijf en dergelijke.
- *Kapvergunning* als er bomen of houtopstanden moeten worden verwijderd.
- *Inritvergunning* als u een inrit nodig heeft.
- *Aansluitvergunning/Riolering* als er een aansluiting op de gemeentelijke riolering nodig is.

U moet zelf nagaan of voor uw bouwwerk of voor het gebruiken van uw bouwwerk één van de bovenstaande vergunningen of toestemmingen is vereist! De medewerkers van de front office kunnen u wel inlichten met welke afdeling(en) u contact kunt opnemen voor informatie over de bovengenoemde vergunningvereisten.

1.3 Welke bouwwerken zijn Bouwvergunningsvrij?

Als er wordt gebouwd aan of bij een bestaande woning, of een woongebouw en soms bij andere gebouwen, kan gelden dat het bouwwerk bouwvergunningvrij of licht vergunningplichtig is. Als het bouwplan past binnen de in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) genoemde nadere voorwaarden zijn de volgende bouwwerken vergunningvrij:

- *Veranderingen* van niet-ingrijpende aard aan een bestaand bouwwerk (mits géén verandering aan dragende delen en mits géén verandering van het toegestane gebruik).
- Het maken van *erf- of perceelafscheidings* (aparte brochure verkrijgbaar).
- Het bouwen van een *afscheiding tussen balkons of dakterrassen*.
- Het plaatsen van (schotel)*antennes* (aparte brochure verkrijgbaar).
- Het aanbrengen van *kozijn- en gevelwijzigingen* (aparte brochure verkrijgbaar).
- Het aanbrengen van *zonnecollectoren of zonnepanelen* (aparte brochure verkrijgbaar).
- Het aanbrengen van *dakramen* in een bestaand gebouw (aparte brochure verkrijgbaar).
- Plaatsen van *dakkapellen* (aparte brochure verkrijgbaar).
- Maken van op de grond staande *aan- en uitbouwen* van één bouwlaag (aparte brochure verkrijgbaar).
- Plaatsen van op de grond staande *bijgebouwen en overkappingen* van één bouwlaag (aparte brochure verkrijgbaar).
- Het bouwen van een *zonwering, rolhek of rolluik* bij woningen en woongebouwen.
- Bouwen van *tuinmeubilair* met een maximale hoogte van twee meter.
- Het plaatsen van een *antenne-installatie* voor mobiele telecommunicatie.
- Het aanbrengen van een *rolhek, luik of rolluik* bij andere gebouwen dan woningen.
- Het bouwen van een *magazijnstelling* op de vloer binnen een gebouw.
- Het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang, op of over een weg of een spoorweg, of in een vaarwater en in de daarbij behorende bermen, ten dienste van het *weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer*.
- Het bouwen van een *bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor wegaanduiding, verkeersgeleiding of tolheffing*, ten dienste van het *weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer*.

- Het bouwen van een *antenne-installatie* met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten.
- Het bouwen van een *elektronische sirene* voor het waarschuwen van de bevolking.
- Het bouwen van *straatmeubilair*.

Voor de bouwwerken waar dat tussen haakjes is aangegeven kunt u een aparte brochure vragen. Voor deze brochures en voor nadere informatie over de randvoorwaarden voor de andere bouwwerken kunt u telefonisch contact opnemen met de frontoffice van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

1.4 Worden er technische eisen gesteld aan vergunningvrije bouwwerken?

Elk bouwwerk moet blijven voldoen aan de eisen volgens het Bouwbesluit, óók als u vergunningvrije veranderingen aanbrengt. De gemeente kan, bij controle achteraf, altijd eisen dat u het bouwwerk aanpast aan de eisen volgens het bouwbesluit.

1.5 Wat zijn vergunningplichtige bouwwerkzaamheden?

Voor elke bouw of verbouw aan, bij of op een bouwwerk dat is aangewezen als rijksmonument moet u schriftelijk een bouwvergunning aanvragen.

Voor alle bouw- en verbouwplannen, die niet vergunningvrij zijn. Zoals: nieuwbouw, grotere verbouwingen en bijgebouwen met een behoorlijke omvang moet u schriftelijk een bouwvergunning aanvragen.

2 Hoe moet een bouwaanvraag worden ingediend ?

Voor de bouwaanvraag moet u de door het ministerie van VROM vastgestelde formulieren gebruiken. Deze formulieren kunt u krijgen bij de balie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling of downloaden vanaf internet via de site www.vrom.nl.

- Het formulier 'aanvraag bouwvergunning' met alle bijbehorende tekeningen en informatie moet u in 4-voud indienen.
- De 'CHECKLIST' bij de aanvraag mag u in enkelvoud indienen.
- Alle tekeningen, berekeningen en andere rapportages moeten door de respectievelijke opstellers van de adviezen ondertekend of gewaarmerkt zijn.

2.1 Kan de aanvraag ook digitaal worden ingediend?

De bouwaanvragen kunnen niet digitaal worden ingediend omdat de gemeente Oldebroek (nog) niet beschikt over apparatuur voor het verwerken van digitale aanvragen.

2.2 Waar moet een aanvraag aan voldoen?

Uw aanvraag en de bijbehorende tekeningen moeten voldoen aan de indieningsvereisten volgens het 'Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning'.

Bij uw aanvraag moet u tenminste de in de checklist bij het bouwaanvraagformulier weergegeven informatie verstrekken. De gegevens moeten in een zodanige vorm worden aangeleverd dat een goede en effectieve beoordeling door de gemeente mogelijk is.

De tekeningen en de aanduidingen op de tekeningen moeten voldoen aan de wettelijke eisen voor bouwkundig technisch tekenwerk.

De tekeningen moet minimaal op A4 formaat worden geleverd, voor grotere tekeningen geldt dat deze moeten zijn gevouwen op A4-formaat.

2.3 Is er een mogelijkheid voor een overleg over uw bouwplan ?

Als u een complex bouwplan heeft kunt u gebruik maken van het formulier 'Bouwplan Vooroverleg' en een schriftelijk verzoek om vooroverleg indienen. Een op hoofdlijnen uitgewerkt bouwplan (schetsplan) wordt dan globaal getoetst aan de criteria voor een bouwvergunning.

Voor algemene inlichtingen of nadere informatie kunt u tussen 9.00 en 12.00 uur telefonisch contact opnemen met de frontoffice van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en een afspraak maken voor nader overleg. Bezoekadres: Raadhuisplein 1 Oldebroek. Telefoon: (0525) 638333.

2.4 Wat doet de gemeente als de bouwaanvraag binnengekomen is?

Uw aanvraag wordt geregistreerd en u krijgt een bevestiging dat uw aanvraag is ingediend.

Dan wordt nagegaan of uw aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten volgens het 'Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning'. Als de ingediende gegevens niet goed of niet volledig zijn krijgt u, binnen vier weken, een schriftelijk verzoek om aanvulling van de gegevens.

2.5 Hoe handelt de gemeente een bouwaanvraag af?

Als de gegevens compleet zijn geeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek u, bij een lichte bouwaanvraag binnen zes weken en bij een reguliere bouwaanvraag binnen twaalf weken, na ontvangst van uw aanvraag, schriftelijk bericht of uw bouwplan voldoet aan:

- de eisen zoals deze zijn weergegeven in het Bouwbesluit (art. 2 Woningwet);
- de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- redelijke eisen van Welstand (art. 12 Woningwet);
- de Monumentenwet of Gemeentelijke monumentenverordening;

Als uw bouwplan niet voldoet aan één van de bovenstaande onderdelen moet de vergunning worden geweigerd.

Als uw bouwplan voldoet aan alle onderdelen moet de bouwvergunning worden verleend. Het college van b&w van Oldebroek geeft u hierover, binnen zes respectievelijk twaalf weken na ontvangst van uw aanvraag, schriftelijk bericht.

2.6 Kan de afhandeling van een bouwaanvraag ook langer duren?

Als er aanvullende gegevens zijn gevraagd wordt de afhandeltermijn verlengd met de tijd die gebruikt wordt voor het aanvullen.

Als uw bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan geldt er een extra procedure, hiermee vervalt de termijn van zes of twaalf weken! Zodra dit duidelijk is, in elk geval binnen de termijn van zes of twaalf weken, krijgt u hierover ook schriftelijk bericht van het college van b&w van Oldebroek.

Bij een reguliere bouwaanvraag voor een groot of complex bouwplan kan de beoordeling meer tijd vergen. Het college van b&w van Oldebroek heeft dan de mogelijkheid om de beslissing zes weken te verdagen. Hierover krijgt u, binnen zes weken, schriftelijk bericht.

Als er, naast de bouwvergunning, ook vergunningen zijn vereist op grond van andere wetgeving kan het college van b&w van Oldebroek haar beslissing over een aanvraag om bouwvergunning aanhouden. De aanhouding deelt zij, binnen zes weken, schriftelijk en met vermelding van de reden(en) aan de aanvrager mee.

2.7 Hoe handelt de gemeente als mijn plan afwijkt van het bestemmingsplan?

Als uw bouwplan afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, wordt uw bouwaanvraag ook gezien als een “verzoek om ontheffing”.

De mogelijkheid tot ontheffing is bedoeld om in te kunnen spelen op bijzondere situaties. De gemeente *kan* meewerken aan een ontheffing, *het hoeft niet!* Als het bouwplan niet past in de omgeving, omdat het bijvoorbeeld een te grote negatieve invloed heeft op de omgeving, kan dat voldoende reden zijn om *niet* mee te werken aan de ontheffing!

Voor nadere informatie over de procedures voor afhandeling van een “verzoek om ontheffing” kunt u contact opnemen met de juridische medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

2.8 Mag er worden afgeweken van de bouwvergunning ?

Als u gaat bouwen, moet u zich houden aan de inhoud van uw bouwvergunning, de voorschriften van de Woningwet, het Bouwbesluit en nadere regelingen.

Wijkt u hiervan af, dan kan de gemeente ingrijpen. U kunt dan bijvoorbeeld gedwongen worden het bouwwerk aan de geldende voorschriften aan te passen.

2.9 Kunnen anderen bezwaar maken tegen de bouwvergunning?

Als de bouwvergunning is verleend wordt dat gepubliceerd in de rubriek 'gemeentelijk nieuws' in het blad 'HUIS aan HUIS'. Belanghebbenden hebben op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht zes weken, gerekend vanaf de datum van verzending, tijd om bezwaar te maken. Als u binnen de bezwarentermijn met het bouwen begint handelt u op eigen risico!

Het is dus verstandig om, vóór u met bouwen begint, de bezwarentermijn af te wachten.

3 Uitzetwerkzaamheden

Het door u gekochte bouwperceel is/zal worden uitgezet in het terrein. Dit gebeurt door de afdeling Omgeving.

Voordat er activiteiten op het bouwterrein gaan plaatsvinden moet er een aanwijzing van het bouwperceel plaatsvinden door de gemeente Oldebroek. Hiervoor kunt u een afspraak maken met de heer G. Mulder (0525-638341).

Bij deze aanwijzing dient u of een gemachtigde aanwezig te zijn. Er wordt namelijk gevraagd een verklaring te ondertekenen, dat u akkoord gaat met de afmetingen van het bouwterrein. U bent daarna zelf verantwoordelijk voor de geplaatste grenspalen; zie ook artikel 1.10 van de Algemene Voorwaarden.

Het in stand houden van deze grenspalen is belangrijk, met name met het oog op de kadastrale inmeting door het kadaster van uw bouwperceel, die na het gereed zijn van de woning zal plaatsvinden.

Eventuele ophogingen van het bouwterrein die na de aanwijzing worden aangebracht om de hoogteligging van het perceel aan te passen aan de belendende percelen inclusief de weg of het trottoir komen voor rekening van de koper; zie ook artikel 3.2 van de Algemene Voorwaarden.

4 Riolering en regenwater infiltratie

4.1 Riolering

Bij de verkoopprijs zit inbegrepen één aansluitpunt op het gemeentelijk riool voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater en in één aansluitpunt voor de afvoer van hemelwater (van daken e.d.) naar de infiltratieleiding.

De aansluitingen zijn aangelegd in of nabij het midden van het bouwperceel en wel op 0,50 tot 1,00 meter gerekend vanaf de perceelgrens op het te verkopen bouwperceel. Deze aansluitingen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn in verband met onderhoud- en/of ontstoppingswerkzaamheden.

Als achteraf blijkt, dat de aansluitingen op een dusdanige plaats zitten, dat dit problemen oplevert voor het aanbrengen van tuinmuurtjes, inritten naar een ondergrondse garage o.i.d. kan de plaats gewijzigd worden. De noodzaak van een wijziging wordt beoordeeld door de gemeente, terwijl de kosten van een wijziging voor rekening van de koper komen.

De aansluitpunten bestaan uit ontstoppingsstukken (normaal met een doorsnede van 125 mm p.v.c.) t.w. “bruin” voor de vuilwaterafvoer en “grijs” voor de hemelwaterafvoer.

Voor de afvoer van uw huishoudelijk afvalwater en uw hemelwater (daken en terreinverharding) dient u een afwateringsplan ter goedkeuring aan de gemeente te overleggen. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer J.W. Beimers (0525-638289).

Als de bouw van de woning zover gevorderd is, dat de riolering kan worden aangesloten, moet u of uw aannemer tijdig, de heer M. Scholten (0525-638290) van de afdeling Omgeving waar-
schuwen, hij kan de plaats van de aansluitpunt(en) aanwijzen.

Op het moment dat de riolering gelegd is, dient dit ter controle doorgegeven te worden aan de gemeente. Na de controle kunnen de sleuven worden aangevuld. Met name ten aanzien van de hoogteligging van de aansluitpunten verdient het aanbeveling tijdig overleg te voeren; dit is zeker van belang bij een garage onder de woning. Ook het foutief aansluiten van vuilwater of hemelwater dient te allen tijde te worden voorkomen. Kosten voor het achteraf aanpassen van leidingen of verwijderen van vervuiling en/of schoonmaken van het oppervlaktewater komen geheel voor de rekening van de koper.

4.2 Regenwater infiltratiegebied

Oldebroek West II heeft een gescheiden rioleringsstelsel. Dit houdt in dat door middel van een twee-buizensysteem, het huishoudelijk afvalwater en het regenwater gescheiden worden ingezameld. Het regenwater infiltreert (zakt weg) rechtstreeks in de bodem.

In een gebied waar het regenwater direct infiltreert in de bodem, zijn bepaalde handelingen niet gewenst. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de tuin, het strooien van mest buiten de groei-periode en de auto wassen in het gebied zijn daarvan een aantal voorbeelden. Deze verontreinigingen vervuilen direct uw eigen omgeving. Hieronder staat een tabel met richtlijnen hoe om te gaan met verschillende handelingen.

Onderwerp	Goed	Redelijk	Slecht	Waarom?
Honden uitlaten	Uitwerpselen opruimen		Hond in wadi of goot uitlaten	Uitwerpselen vervuilen de grond en dus het grondwater
Auto wassen	Auto (laten) wassen bij wasserettes	Auto met een biologische afbreekbare zeep wassen	Olie en koelvloeistof op straat of in putjes laten lopen, auto wassen met niet- of slecht afbreekbare zeep	Vuil, vet en olie en moeilijk afbreekbare zeep verontreinigen de bodem en dus het grondwater. Bovendien raken waterdoorlatende stenen hierdoor verstopt
Onkruid wieden	Met de hand verwijderen	Bestrijden met milieuvriendelijke middelen (organische vetzuren)	Niet-afbreekbare chemische bestrijdingsmiddelen	Chemische bestrijdingsmiddelen zakken in de bodem, komen in het grondwater en zijn schadelijk voor planten en dieren

5 Inritten en schouwpad

5.1 Inrit

Bij de verkoopprijs zit één inrit inbegrepen en deze zal worden aangelegd bij het aanleggen van de definitieve bestrating of andere verharding van wegen, trottoirs e.d. in de zogenaamde afwerkfase. De breedte van de inrit is normaal 3,00 meter.

Het moment van de aanleg van de definitieve bestrating e.d. is afhankelijk van de bouwwerkzaamheden bij u in de buurt. Bij het eerder aanleggen van de inrit op eigen terrein geschiedt dit voor wat betreft de hoogteligging voor eigen risico.

Na het opleveren van de woning zal het in de meeste gevallen nog enige tijd duren voordat de wegverharding in de definitieve vorm zal worden aangebracht door de gemeente. Het is toegestaan om voor eigen rekening een (nood) uitrit aan te leggen vanaf de eigen perceelsgrens tot aan de bouwstraat. Van gemeentewege worden geen tijdelijke inritten aangelegd. Tijdens het afwerken van de wegverharding zal van gemeentewege de definitieve inrit c.q. aansluiting worden aangelegd.

Voor het aanleggen van een eventueel tweede inrit of toegangspad naar de woning dient u een vergunning aan te vragen. De gemeente zal binnen de vergunningsvoorwaarden eisen opnemen ten aanzien van vorm en uitvoering. De kosten van een tweede inrit of toegangspad komen voor uw eigen rekening. Voor de aanvraag kunt u eveneens contact opnemen met dhr. D. Geijsen (0525-638291).

5.2 Schouwpad langs de watergang

Aan de achterzijde van enkele bouwkavels ligt langs de watergang een schouwpad. Het is niet toegestaan deze strook grond in gebruik te nemen of er materialen op te slaan.

6 Samenwerking nutsbedrijven

De aansluitingen voor gas, water, elektra, telefoon en centrale antenne inrichting worden op de Veluwe in een samenwerkingsverband uitgevoerd.

De werkzaamheden voor deze nutsaansluitingen worden gecoördineerd afgehandeld als u daarom vraagt. Hiervoor dient u een formulier in te vullen. Dit aanvraagformulier kan telefonisch besteld worden bij het Waterbedrijf Vitens te Arnhem (0900-0650). Tevens is het mogelijk het aanvraagformulier te downloaden vanaf www.aansluitingen.nl.

Het aanvraagformulier moet minimaal twee maanden voor de streefdatum van uitvoering zijn ingediend.

7 Bronbemaling

In bepaalde gevallen zal het in verband met de grondwaterstand noodzakelijk zijn om tijdens de bouwperiode van de woning bronbemaling toe te passen. Dit is uiteraard ook afhankelijk van de funderingsdiepte. In alle gevallen zal de periode van de bronbemaling zo kort mogelijk gehouden moeten worden. Bij bronbemaling zijn verschillende instanties betrokken.

7.1 Gemeente

Om problemen met de riolering te voorkomen dient u de plaatsing van bronnering te melden bij de gemeente. In overleg kan dan een lozingsmogelijkheid worden gezocht. Voor de wijze van lozing van bronneringswater wordt verwezen naar hetgeen onder "Waterschap Veluwe" in deze paragraaf wordt gesteld.

In gevallen dat illegaal bronneringswater wordt geloosd, is de gemeente verplicht dit te melden bij één van de ondervermelde instanties.

7.2 Provincie Gelderland

De provincie kent een melding- en registratieplicht als er sprake is van een grondwateronttrekking die meer bedraagt dan 10 m³ per uur en de onttrekking niet langer duurt dan 6 maanden en/of de onttrekking niet meer bedraagt dan 100.000 m³ per maand (30 dagen).

U hebt een vergunning van de provincie nodig als er sprake is van een onttrekking van meer dan 100.000 m³ per maand of de onttrekking langer duurt dan 6 maanden. Voor nadere informatie en formulieren kunt u terecht op www.gelderland.nl via de kopjes "beleid" - "water" - "water onttrekken".

7.3 Waterschap Veluwe

In alle gevallen moet u of uw aannemer voor de plaatsing van bronnering contact opnemen met het Waterschap Veluwe - afdeling Regulering, te bereiken onder 055-5272133 of 5272139. Tijdens dit overleg zal vast komen te staan of u kunt volstaan met een melding of dat u een vergunning nodig heeft.

Het Waterschap heeft de gemeente meegedeeld dat bij afvoer van het bronneringswater infiltratie in de bodem de voorkeur heeft. Indien infiltratie niet mogelijk is, moet worden getracht het bronneringswater te lozen op oppervlaktewater (sloot of vijver). Als de eerst vermelde oplossingen niet tot de mogelijkheden behoren kan het bronneringswater op de riolering worden geloosd.

Indien u wilt lozen op de riolering dient u ook vooraf toestemming aan de gemeente Oldebroek te vragen.

7.4 Rijk

Bij een onttrekking van meer dan 50.000 m³ per project of langer dan 4 maanden wordt er een grondwaterbelasting geheven. U kunt hierover schriftelijk informatie ontvangen door uw verzoek te richten aan de Belastingdienst Grote Ondernemingen Rotterdam, afd. C.M.T. (Centraal milieuteam), Antwoordnummer 24000, 3040 WE Rotterdam.

N.B. Voor de actuele informatie over kosten en tarieven kunt u contact opnemen met de betreffende instantie.

8 Geschiktheidverklaring bodem

Voor de verkoop van de kavels heeft de gemeente Oldebroek bodemonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van deze uitgevoerde bodemonderzoeken geeft de gemeente Oldebroek een zogenaamde geschiktheidverklaring af; zie ondervermeldde tekst:

“Het verkochte wordt afgeleverd in de bebouwbare staat waarin het zich thans bevindt. Onder verwijzing naar het in de maand juli 2004 door Aveco de Bondt te Rijssen uitgebrachte rapportnummer R-WdV/1013 en het in de maand oktober 2006 door De Klinker Milieu Adviesbureau uitgebrachte rapportnummer 060724ZO.510 verklaart de gemeente Oldebroek dat de bodem ter plaatse waar de woningbouwactiviteiten zullen plaatsvinden op een voor de Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aanvaardbare wijze is onderzocht op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen.

Opgemerkt wordt dat onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen niet wordt verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden”.

Het uitgevoerde onderzoek heeft alleen betrekking op de geschiktheid van de bodem qua samenstelling en zegt dus niets over de draagkracht van de bodem. Deze draagkracht is van belang voor de fundering van de te bouwen woning. Indien u hier zekerheid over wilt hebben, wordt u geadviseerd om in overleg met uw (toekomstige) aannemer een sonderingonderzoek uit te voeren.

Ten aanzien van de fundering moet u verder rekening houden met eventuele oude watergangen die over het bouwterrein hebben gelopen.

Mogelijk overtollig(e) zand/zwarte grond is uw eigendom. Voor het toepassen (het elders gebruiken) van deze overtollige zwarte grond is ingevolge het wettelijk voorgeschreven Besluit Bodemkwaliteit een milieuhygiënische verklaring noodzakelijk wanneer meer dan 50 m³ grond wordt afgevoerd en elders wordt toegepast. De gemeente Oldebroek en de Ontwikkelingscombinatie 't Koeland zorgen ervoor dat de kavels zodanig worden geleverd, uitgaande van 'normale' bouw, dat er bij deze kavels sprake is van een gesloten grondbalans en er geen zand of grond hoeft te worden afgevoerd. Als u of uw bouwaannemer echter wel zand of grond gaat afvoeren (bijvoorbeeld door onderkeldering), dan moet de koper van de gronden zorg dragen voor de benodigde verklaring voor deze elders toe te passen grond.

9 Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond

De gemeente Oldebroek gebruikt voor de verkoop van grond algemene voorwaarden. Zie hiervoor het bijgevoegde exemplaar "Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Oldebroek".

Voor vragen en/of informatie kunt u contact opnemen met mevrouw E. Breukers van de afdeling Omgeving (tel. 0525-638297).

10 Duurzaam bouwen...Een goed begin is het halve werk

U bent van plan om te bouwen. Natuurlijk heeft u nagedacht over de eisen waaraan uw bouwplan moet voldoen. Het zou mooi zijn als uw woning weinig onderhoud kost, lage lasten heeft, het milieu minder belast en vooral ook comfortabel is. U kunt met al deze zaken rekening houden als u het bouwplan maakt.

Bij het begrip duurzaam bouwen wordt vooral gedacht aan het maken van milieubewuste keuzes voor duurzaam, hoogwaardig materiaalgebruik en energiebesparende maatregelen (bijvoorbeeld toepassing van isolatie, zonneboilers en zonnecollectoren).

Duurzaamheid heeft tot doel dat keuzevrijheid van de huidige bewoners geen beperkingen oplegt aan de keuzevrijheid van toekomstige generaties.

Binnen het aspect duurzaamheid ligt het accent bij nieuwbouwwoningen op "energie en dubo (duurzaam bouwen)" en "water".

10.1 Energie en dubo

De gemeente steekt in op een actief niveau als het gaat om energie en duurzaam bouwen.

Het gaat daarbij om:

- een EPC casco conform geldend bouwbesluit of lager (waardoor extra CO2 emissie reductie);
- een EPL tussen 6,5 en 7;
- een lage temperatuurverwarming (LTV) plus;
- het toepassen van alle basismaatregelen en kostenneutrale verdergaande dubomaatregelen van het Nationaal Pakket Woningbouw (NPW).

Bouwers worden gevraagd bij het ontwerpen van hun woning zo veel als mogelijk met het bovenstaande rekening te houden. Per 1 januari 2006 is overigens een EPC van 0,8 opgenomen in het bouwbesluit.

10.2 Water

Voor wat betreft het water is het gemeentelijk Waterplan leidend. In Oldebroek West II zal een gescheiden rioolstelsel voor hemelwater en afvalwater worden gerealiseerd. Bouwers zullen hiermee rekening moeten houden.

Regenwater van daken is sterk verontreinigd met vooral zink, lood en chroom. Deze verontreinigingen zijn toe te schrijven aan het gebruik van materialen als zinken dakgoten, loodslabben en andere dak- en gevelbekleding. Bij nieuwbouw is het zeer gewenst geen uitlopende materialen meer toe te passen, maar bijvoorbeeld kunststof. Een andere mogelijkheid is om uitlopend materiaal te behandelen met een coating zodat dit niet meer uitlooft.

Bouwers worden gevraagd af te zien van het gebruik van uitlopende materialen voor dak- en gevelbekleding. Het hemelwater van de daken kan worden opgevangen in een regenton en kan weer worden hergebruikt voor het besproeien van gazon en bloemperken. Hiermee levert u zelf een belangrijke bijdrage aan een schoon milieu rond uw eigen huis.

Gemeenten, nutsbedrijven, architecten en aannemers in de regio Noordwest-Veluwe vinden duurzaam bouwen belangrijk. Zij hebben afgesproken tijdens hun werkzaamheden zoveel mogelijk rekening te houden met het milieu. De architect en de aannemer kunnen u informeren over het toepassen van de maatregelen bij het ontwerpen en bouwen van uw huis. Verdere informatie over duurzaam bouwen kunt u vinden op de internetpagina van het nationaal dubocentrum onder: www.dubo-centrum.nl.

10.3 Nultredenwoning

Wanneer u zo lang mogelijk wilt blijven wonen in uw nieuwe woning is het raadzaam om bij het ontwerp van uw nieuwe woning na te denken over de toekomstbestendigheid van de woning. Dat uw woning veilig en comfortabel is, is belangrijk. Maar ook een goede toegankelijkheid van de woning voor uzelf en voor bijvoorbeeld bezoekers die moeilijk ter been zijn en gebruik maken van een rollator en een rolstoel is van belang.

Een woning is volledig toegankelijk wanneer de woonkamer, zonder trappen van buiten af bereikbaar is en geen drempels heeft van meer dan vier centimeter hoogte bij voor- en achterdeur. De belangrijkste ruimtes (keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) zijn vanuit de woonkamer zonder traplopen bereikbaar. We noemen dit een 'nultredenwoning'.

Woningen waarbij de slaapkamer en de badkamer alleen met een trap bereikbaar zijn, kunnen volledig toegankelijk worden gemaakt, wanneer er een badkamer en een slaapkamer op de begane grond kunnen worden gemaakt (www.vrom.nl).

De bevolking van Nederland is geleidelijk aan het vergrijzen, hierdoor worden er ook andere eisen gesteld aan de woningvoorraad, woonomgeving en de mogelijkheden om ondersteuning en zorg aan huis te ontvangen. De vraag naar nultredenwoningen neemt toe.

Door te investeren in de bouw van een nultredenwoning, bouwt u een woning waarin u in alle levensfasen goed kunt wonen. Verhuizen uit de vertrouwde woonomgeving is niet noodzakelijk. Een levensloopbestendige woning is voor veel mensen interessant en daarmee ook voor de toekomst een goede investering.

11 Overzicht van in de brochure vermelde telefoonnummers

Onderwerp	Naam/Instantie	Telefoonnummer
Algemene informatie	mevrouw E. Breukers	0525-638297
Uitzetten bouwka­vel	de heer G. Mulder	0525-638341
Rioleringsplan	de heer J.W. Beimers	0525-638289
Rioolaansluiting, drainage en inrit	de heer M. Scholten	0525-638290
Bouwvergunning	afd. ruimtelijke ontwikkeling	0525-638333
Nutsvoorzieningen	Vitens	0900-0650
Bronnering	Gemeente	0525-638290
	Provincie	026-3599111
	Waterschap	055-5272133
		055-5272139
Eigendomsoverdracht	mevrouw E. Breukers	0525-638297
	of de heer H.B.J. Drolenga	0525-638287

N.B.

In gevallen dat alleen een persoonsnaam staat vermeld betreft het medewerkers van de gemeente Oldebroek.



Raadhuisplein 1
Postbus 2, 8096 ZG Oldebroek
Tel. (0525) 63 82 00
www.oldebroek.nl
gemeente@oldebroek.nl