

Ga mee naar buiten



Kavel-
informatie
Blixembosch
Buiten

Kavelpaspoort
Vrije Kavel
Nummer 6886

BLI
XEM
BOSCH
BUITEN.nl

Wonen waar je van opkijkt



EINDHOVEN

Inleiding	3
1 Ligging van Blixembosch Buiten	4
2 Uitgifteprocedure	6
2.1 Belangstelling en voorbereiding	6
2.2 Koop	6
2.3 Overdracht en bouw	7
2.4 Kadastrale overzichtskaart van kavel 6886	8
2.5 Prijs van de kavel	9
2.6 Beschikbaarheid kavel	9
3 Aanvragen van een omgevingsvergunning	10
4 Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan Blixembosch Noordoost	11
4.1 Omgevingsvergunning	11
4.2 Bebouwingsvoorschriften	11
4.3 Tuin- of erfafscheidingen	13
4.4 In-uitritten	14
4.5 Duurzaam bouwen	15
4.6 Bodemkwaliteitsverklaring	16
4.7 Overige informatie	16
5 Informatieoverzicht van ontwerp tot en met bouw	17
6 Contactgegevens	20
7 Keuze voor boor- of heipalen	21
Bijlagen	22
Bijlage 1 Stedenbouwkundige en architectonische toelichting	23
Bijlage 2 Overzicht vrije kavels in Blixembosch Buiten	26
Bijlage 3 Uitgifteschema	27

Inleiding

Voor u ligt het kavelpaspoort van de vrije kavel in het plan Blixembosch Buiten waarin u interesse heeft, of die u wellicht zelfs gekocht heeft. De gemeente Eindhoven geeft in dit plan 31 vrije kavels uit. Hoe die uitgifte in zijn werk gaat, wordt in dit kavelpaspoort beschreven.

In dit document leest u verder nuttige informatie die u kan helpen bij het bouwen van uw woning.

Het kavelpaspoort is opgedeeld in:

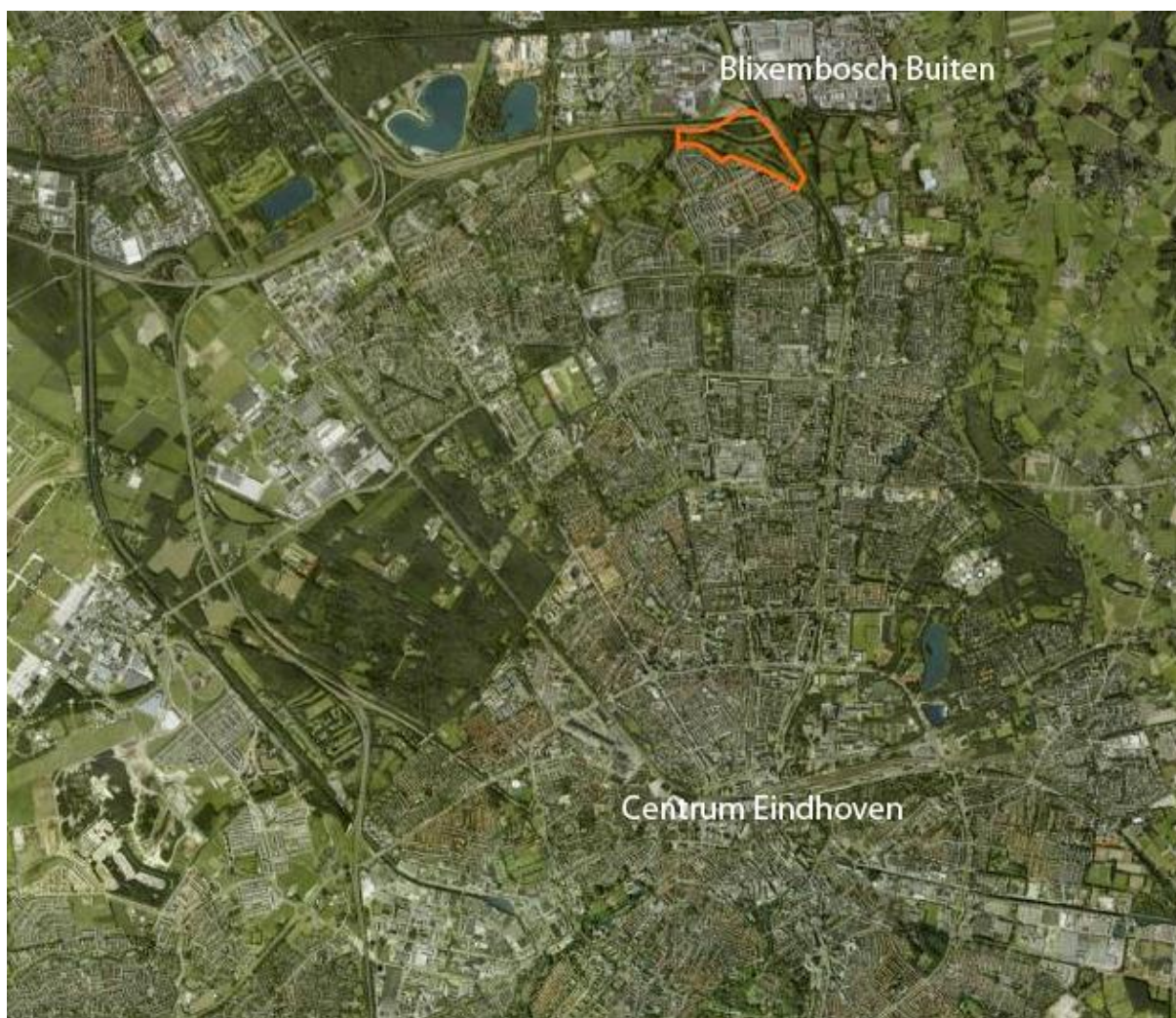
- de regelgeving waarmee u rekening moet houden wanneer u gaat bouwen;
- handige hulpmiddelen en tips;
- bijlagen met achtergrondinformatie en de formulieren die u dient in te vullen.

Dit document biedt u handvatten die u kunnen helpen bij veel zaken waar u mee te maken krijgt rond de aankoop van het kavel en de bouw van uw woning. Hoewel de informatie in dit kavelpaspoort met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunt u daaraan geen rechten ontleen. Dat kunt u wel aan de officiële publicaties, zoals het bestemmingsplan en aan de stukken die u in het kader van de uitgifte worden verstrekt.

1 Ligging van Blixembosch Buiten

Blixembosch Buiten is gelegen aan de noordoostzijde van Eindhoven, aan de rand van de stad. Blixembosch Buiten sluit aan op de populaire woonwijk Blixembosch met winkelveorzieningen en scholen. Vanuit Blixembosch Buiten zijn zowel het centrum van Eindhoven als de snelwegen snel te bereiken.

Landelijke en recreatieve gebieden zoals Aanschotse Beemden, Aquabest, Esp en Sonse Heide zijn gemakkelijk met de fiets te bereiken. In Blixembosch Buiten komen ongeveer 400 koop- en huurwoningen waarvan 31 woningen gerealiseerd worden op vrije kavels en ongeveer 40 in CPO-verband (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De overige woningen in Blixembosch Buiten worden de komende jaren projectmatig gebouwd door de ontwikkelaars Hurks vastgoedontwikkeling en BPD (voorheen Bouwfonds).



Afbeelding 1: ligging van Blixembosch Buiten in Eindhoven.



Afbeelding 2: locatie van de 31 vrije kavels in Blixembosch Buiten ten opzichte van de gehele wijk Blixembosch.

2 Uitgifteprocedure

2.1 Belangstelling en voorbereiding

2.1.1 Plan van aanpak

Breng uw woonwensen in kaart. Houd daarbij rekening met uw huidige en toekomstige wensen, zoals:

- welk type woning past bij u?
- wat zijn de financiële mogelijkheden?
- welk oppervlak en welke ligging heeft u voor de bouwkel in gedachten?

Voor meer informatie of een oriënterend gesprek kunt u contact opnemen met de verkoopcoördinator van de gemeente Eindhoven, door een e-mail te sturen naar zelfbouw@eindhoven.nl.

2.1.2 Belangstelling in een kavel

Heeft u een specifieke, nog beschikbare bouwkel op het oog voor uw bouwplannen, of wilt u weten wat er nog beschikbaar is? Stuur uw vraag dan per e-mail naar de gemeente aan zelfbouw@eindhoven.nl. Zij zullen indien mogelijk, deze kavel voor u reserveren. U krijgt dan een optie op de kavel.

2.1.3 Andere gegadigden

Heeft u een kavel gereserveerd en komt er iemand anders die interesse heeft voor dezelfde kavel? Dan nemen wij contact met u op. U kunt vervolgens een keuze maken om over te gaan tot koop, een andere kavel kiezen of uw optie op deze kavel intrekken.

2.1.4 Schetsontwerp

Al wanneer u een optie heeft op een vrij kavel, kunt u vrijblijvend en kosteloos een schetsontwerp voorleggen aan de stedenbouwkundigen van de gemeente Eindhoven. Zij kunnen u vertellen of het ontwerp op de kavel mogelijk is. Wij adviseren daarna een afspraak te maken voor een vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) van de gemeente Eindhoven. Aan dit vooroverleg zijn kosten verbonden.

2.1.5 Omgevingsvergunning

Uw architect werkt het voorlopig ontwerp uit tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning en dient deze in bij de gemeente via het Omgevingsloket (olo.nl). Na het verlenen van de omgevingsvergunning volgt een termijn van zes weken waarin bezwaar op het bouwplan kan worden gemaakt. Hierna is de vergunning onherroepelijk en kan gestart worden met de woningbouw. De koopovereenkomst dient dan gesloten te zijn.

2.2 Koop

2.2.1 Definitieve koopovereenkomst.

Als u na de voorbereiding over wilt gaan tot aankoop van de kavel, geeft u dit door aan uw contactpersoon bij de gemeente Eindhoven. De gemeente stuurt u de koopovereenkomst toe om te ondertekenen.

Vanaf de uitgiftedatum van de koopovereenkomst heeft u twee maanden de tijd om deze getekend aan de gemeente te overhandigen. In deze periode kunt u kosteloos van de koop afzien.

2.2.2 Uitgiftedatum

De uitgiftedatum van de koopovereenkomst is bepalend voor de toepasselijke termijnen. Binnen drie maanden na de uitgifte van de koopovereenkomst betaalt u een aanbetaling van 4% van de koopsom aan de gemeente Eindhoven. Vanaf de 9e t/m de 12e maand bent u de gemeente een rentevergoeding verschuldigd van 3,75%.

2.3 Overdracht en bouw

2.3.1 Overdracht

Na het inleveren van de getekende koopovereenkomst neemt u contact op met een notaris naar keuze om een afspraak in te plannen voor de eigendomsoverdracht. De notarisgegevens geeft u door aan de gemeente, zodat zij de koopovereenkomst kunnen toesturen aan de notaris. De notaris stelt vervolgens de leveringsakte op. De eigendomsoverdracht vindt plaats binnen 12 maanden na uitgifte van het koopcontract.

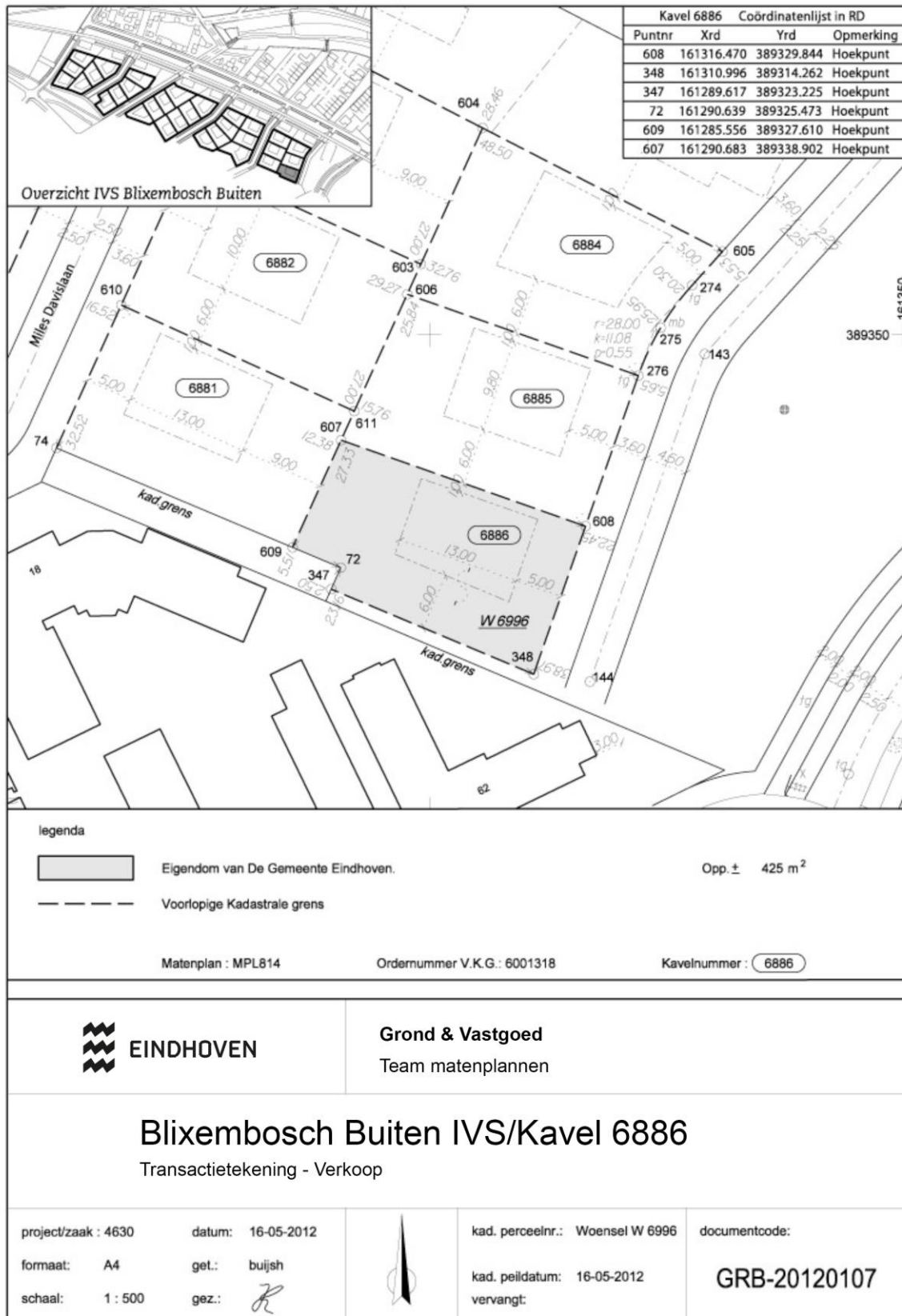
2.3.2 Bouw

Wanneer de bouwka­vel in uw eigendom is en de omgevingsvergunning is verleend, dient u binnen zes maanden te starten met de bouw van de woning.

2.3.3 Bouwen woning

U krijgt 3,5 jaar om uw woning te voltooien en gebruiksklaar op te leveren. U meldt de oplevering bij de bouwinspecteur van de gemeente Eindhoven (zie hiervoor hoofdstuk 7, Contactgegevens).

2.4 Kadastrale overzichtskaart van kavel 6886



Afbeelding 3: Kadastrale verkooptekening van kavel 6886.

De kadastrale verkooptekening kunt u downloaden op blixemboschbuiten.nl. U dient er rekening mee te houden dat de tekening in dit document verkleind wordt weergegeven, waardoor de aangegeven schaal niet meer klopt. Bij het uitgiftegesprek ontvangt u een deze tekening op schaal.

2.5 Prijs van de kavel

De prijs van de bouwkavels is vastgesteld op € 425,- per m² exclusief BTW en de kosten koper. De exacte prijs van de kavel kunt u terugvinden in bijlage 2.

2.6 Beschikbaarheid kavel

De kavels zijn reeds bouwrijp gemaakt en daarmee direct beschikbaar voor bebouwing van de woningen.

Er zijn diverse kavels reeds verkocht. De actuele stand van beschikbare kavels, kunt u vinden op blixemboschbuiten.nl of u kunt contact opnemen met de verkoopcoördinator via zelfbouw@eindhoven.nl.

3 Aanvragen van een omgevingsvergunning

U bent vrij in de architectenkeuze voor uw woning. De gemeente adviseert u hier niet te lang mee te wachten. De architect vertaalt uw woonwensen in een bouwplan, dat past binnen de regels die daarvoor gelden (zie hierna). Ook kan een architect u helpen bij het ramen van de bouwkosten en eventueel overleg met een aannemer. Als het bouwplan klaar is dient u daarvoor nog een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) aan te vragen bij de gemeente. U dient via het Omgevingsloket Online uw aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Dit kunt u doen op olo.nl.

- U kunt op deze website het aanvraagformulier digitaal invullen, of een aanvraagformulier op papier samenstellen. Voor een digitale aanvraag heeft u uw DigiD inlogcode (burger) of eHerkenning (ondernemer) nodig.
- U dient het digitale aanvraagformulier met bijbehorende gegevens in via het Omgevingsloket Online (OLO). Wanneer u de aanvraag niet digitaal kunt indienen, kunt u een papieren aanvraag met bijbehorende gegevens opsturen naar het adres dat op het formulier staat. U kunt uw papieren aanvraag eventueel ook persoonlijk aan de balie van het Inwonersplein indienen.
- U krijgt schriftelijk antwoord van de gemeente.
- De beslissing op de aanvraag krijgt u thuis gestuurd.
- Kijk voor meer informatie op eindhoven.nl/producten/Bouwen-omgevingsvergunning.htm. Zo kunt u onder andere de Checklist Bouwen bekijken. Dit geeft u een overzicht van hetgeen u aan tekeningen en berekeningen moet indienen.
- De reguliere procedure is van toepassing op de meest voorkomende en/of eenvoudige aanvragen. De besluitvormingstermijn bedraagt acht weken. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met zes weken. Voor de reguliere procedure geldt een zogenaamde fatale termijn. Dat wil zeggen, dat de omgevingsvergunning van rechtswege (automatisch) wordt toegekend, als deze niet tijdig wordt verstrekt.
- Als u uw aanvraag voor een omgevingsvergunning vooraf op onderdelen wilt laten toetsen, kunt u een informatiegesprek aanvragen of een conceptaanvraag indienen. De gemeente beoordeelt dan of uw plan een kans van slagen heeft. Let op: u heeft hiermee nog geen toestemming het plan uit te voeren. Kijk voor meer informatie op eindhoven.nl/producten/Conceptaanvraag-of-informatiegesprek.htm.
- In de koopovereenkomst staat opgenomen dat u verplicht bent tot het uiterlijk 3,5 jaar na uitgifte voltooid en gebruiksklaar hebben van de woning (zie ook hoofdstuk 2 Uitgifteprocedure).

4 Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan Blixembosch Noordoost

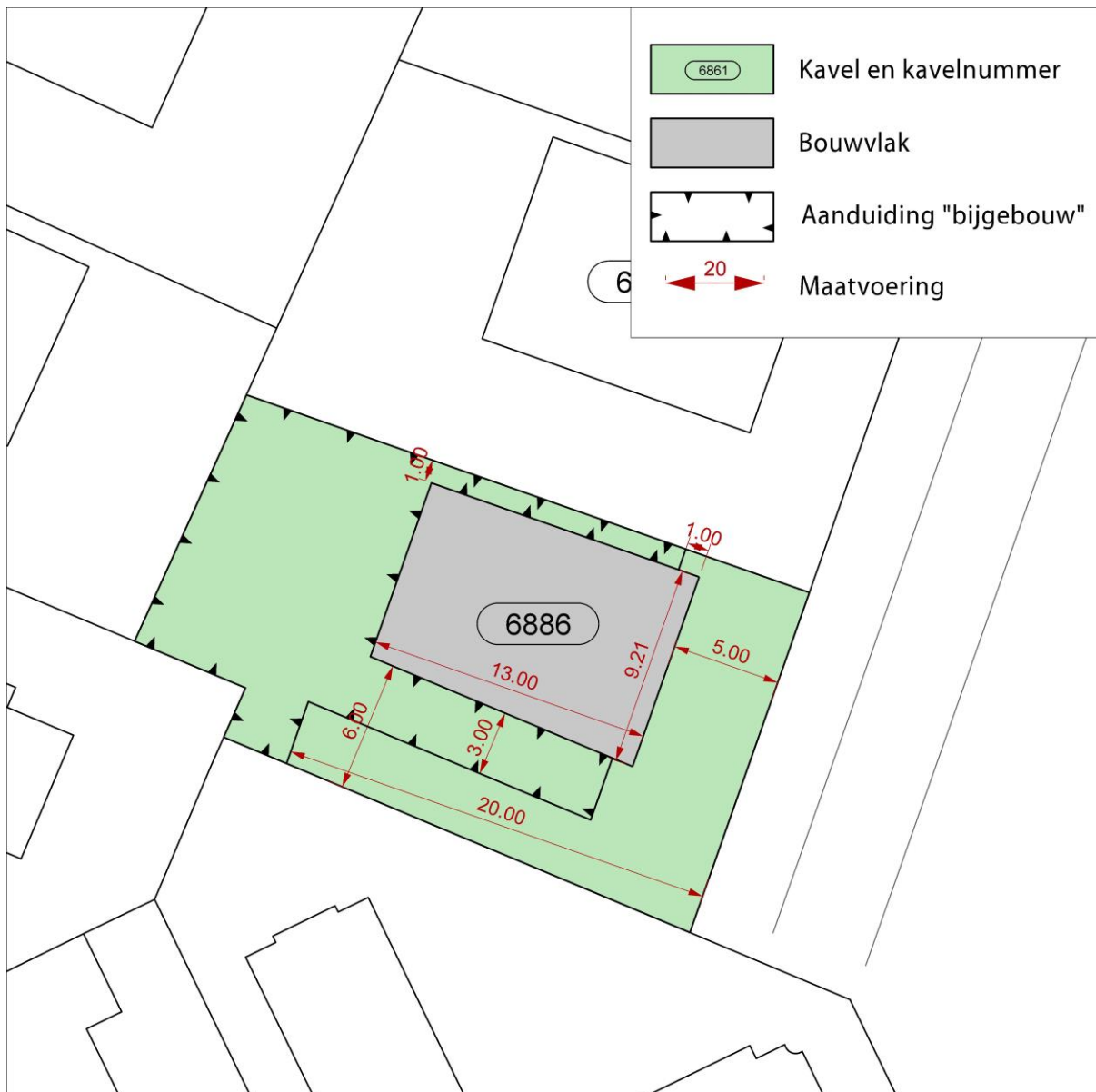
Uw bouwplan wordt getoetst aan de geldende voorschriften. Een deel van die voorschriften is vastgelegd in het algemeen geldende Bouwbesluit en in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast wordt door de gemeente beoordeeld of uw bouwplan voldoet aan de voorschriften in het geldende bestemmingsplan Blixembosch Noordoost en met name het daarvan deeluitmakende 2^e Uitwerking Blixembosch Noordoost (velden). In deze 2^e Uitwerking zijn de regels nader uitgewerkt in concrete eisen waaraan uw bouwplan voor de vrije kavels dient te voldoen. Het geldende bestemmingsplan voor geheel Blixembosch Buiten (“bestemmingsplan Blixembosch Noordoost”) en de 2^e Uitwerking Blixembosch Noordoost (velden) zijn terug te vinden op eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Blixembosch-Noordoost-1.htm.

4.1 Omgevingsvergunning

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal aan de regels van de 2^e Uitwerking Blixembosch Noordoost (velden) worden getoetst. U moet er rekening mee houden dat geen vergunning zal worden verleend voor een bouwplan dat in strijd is met de regels volgens het uitwerkingsplan of het Bouwbesluit. Meer informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning vindt u in hoofdstuk 3.

4.2 Bebouwingsvoorschriften

Om te voorkomen dat woningen aan elkaar worden gebouwd en daardoor het vrijstaande karakter van de woningen verloren gaat, zijn in het uitwerkingsplan (2^e Uitwerking) bebouwingsgrenzen (grenzen van de aanduiding bouwvlak en van de aanduiding bijgebouwen) aangegeven. Voor de duidelijkheid zijn deze bebouwingsgrenzen in dit kavelpaspoort geprojecteerd op deze kavel (afbeelding 4). Zo krijgt u een beeld op welke plek het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden en waar alleen aan-, uit- en bijgebouwen. Samen met de bebouwingshoogtes bepalen de bebouwingsgrenzen de maximale inhoud van de woning. Gemiddeld zal de maximale inhoud van het hoofdgebouw ± 1000 m³ zijn. Informatie over bebouwingshoogtes en/of gebruik van de woning kunt u vinden in de regels van de 2^e Uitwerking. Deze kunt u vinden op: eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Blixembosch-Noordoost-1.htm



Afbeelding 4: bebouwingsgrenzen geprojecteerd op kavel 6886.

4.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Bij de beoordeling van uw bouwplan wordt ook advies gevraagd aan de gemeentelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of uw plan voldoet aan "redelijke eisen van welstand". Zij hanteert daarbij het door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan voor Blixembosch Buiten als toetsingskader (eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Blixembosch-Buiten.htm).

In dit plan wordt bijvoorbeeld de toepassing van roodbruine baksteen genoemd om ruimtelijke samenhang in de nieuwe wijk te bereiken. U kunt ook een informatiegesprek aanvragen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voordat u een volledig uitgewerkte vergunningaanvraag indient. U kunt hiervoor een afspraak maken door contact op te nemen met de afdeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 040-238 6457 (Dhr. T. Langenberg) en 040-238 6458 (Dhr. H. van Dijk). Kijk voor meer informatie op eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/welstand/Commissie-Ruimtelijke-Kwaliteit.htm

Het gemeentebestuur beraadt zich momenteel over een verdere versoepeling van de ruimtelijke spelregels, zoals rond welstand. Zodra hierover besluitvorming plaatsvindt zal dit worden gecommuniceerd op de site van de gemeente (eindhoven.nl) en de projectwebsite (blixemboschbuiten.nl).

4.2.2 Bouwbesluit, gemeentelijke Bouwverordening

Tot slot worden landelijk in het zogeheten Bouwbesluit en in de gemeentelijke bouwverordening nog diverse technische en functionele eisen gesteld waar uw bouwplan aan getoetst zal worden. Deze eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid en gebruikskwaliteit van de woning. Informatie over het Bouwbesluit en regelgeving vindt u onder andere op eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Beleid-en-wetgeving-bouwverordening.htm en decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Eindhoven/47529/47529_1.html.

4.3 Tuin- of erfafscheidingen

Tuin- of erfafscheidingen hoger dan 1 meter met een maximum van 2 meter mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak achter het verlengde van de voorgevelrooilijn en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen.

Gebouwde tuin- of erfafscheidingen buiten deze grenzen (zie hiervoor de 2^e Uitwerking Blixembosch Noordoost (velden) die hoger zijn dan 1 meter, zijn strijdig met het uitwerkingsplan. De gemeente is bereid onder bepaalde voorwaarden ontheffing te verlenen:

- De tuin- of erfafscheidingen worden gerealiseerd achter de voorgevelrooilijn.
- De tuin- of erfafscheidingen zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning en niet hoger dan 2 meter.
- De tuin- of erfafscheidingen worden gerealiseerd in de vorm van gaaswerk met daarin verweven groenblijvende beplanting (bijvoorbeeld klimop, Hedera helix) en de hoogte van de tuin- of erfafscheidingen is maximaal 2 meter.

Voor tuin- of erfafscheidingen buiten de grenzen, hoger dan 1 meter, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Veelal is het plaatsen van tuin- of erfafscheiding vergunningsvrij. Meer informatie is te vinden op: rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten-en-publicaties/brochures/2010/07/20/erf-en-perceelafscheidingen.html

Het uiterlijk van tuin- of erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte is sterk bepalend voor de sfeer en beeld van een woonbuurt. In het beeldkwaliteitsplan is daarom aangegeven dat gebouwde tuin- of erfafscheidingen mee ontworpen worden met de architectuur van de woning. Tuin- of erfafscheidingen middels beplanting is altijd mogelijk.



Afbeelding 5: groene tuin- of erfafscheidingen zijn sterk bepalend voor het straatbeeld, zoals hier in de buurt Schuttersbosch in Eindhoven.

De ambitie van de gemeente is om van Blixembosch Buiten een woonbuurt te maken met een landschappelijke uitstraling. Om dit te bereiken wordt er naar gestreefd dat tuin- of erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte gerealiseerd worden middels beplanting.

De keuze van een beplantingsoort wordt vrijgelaten. Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk van nature voorkomende soorten te gebruiken, zoals:

- Beuk (*Fagus sylvestris*);
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*);
- Veldesdoorn (*Acer campestre*);
- Klimop (*Hedera helix*, geen andere variëteiten), groenblijvend verweven met gaaswerk;
- Venijnboom (*Taxus baccata*, geen andere variëteiten), groenblijvend;
- Hulst (*Ilex aquifolium*, geen andere variëteiten), groenblijvend;
- Meidoorn (*Crataegus monogyna*);
- Liguster (*Ligustrum ovalifolium*).

4.4 In-uitritten

De profielen van de straten worden uitgevoerd op één niveau. Dit betekent dat er geen verhoogde trottoirs worden aangelegd. Het maken van verhoogde inritten met inritbanden is daarom niet nodig. De tuin ligt nagenoeg op hetzelfde niveau als de rijbaan. Om voldoende ruimte over te houden voor parkeerplaatsen, bomen en lichtmasten, zijn regels opgesteld voor het maken van inritaan sluitingen vanuit de tuin op de openbare ruimte. Deze regels zijn als volgt:

De breedte van de inrit mag maximaal 5,5 meter zijn. Daarnaast mag er één extra aansluiting van maximaal 1,5 meter gemaakt worden voor een voetpadaansluiting naar de voordeur.

De ruimte tussen de inrit en het voetpad moet minimaal 1,5 meter bedragen.

U hoeft voor de vrije kavels in Blixembosch Buiten géén inritvergunning aan te vragen. Wanneer uw woning opgeleverd wordt, dient u dit door te geven aan de betreffende buiteninspecteur van de gemeente. De ontwerper Openbare Ruimte van de gemeente stelt hierna, in afstemming met de bewoner, een ontwerp op van de inrit, rekening houdend met de hierboven gestelde eisen en het ontwerp van de openbare weg.

De gemeente zal hierna zorg dragen voor de aanleg en bekostiging van de inrit en/of aansluiting voetpad tussen de perceelsgrens en de rijbaan. Het gedeelte van de inrit/ oprit op uw perceel is uiteraard geheel voor uw rekening.

4.5 Duurzaam bouwen

GPR Gebouw®

Om duurzaamheid in het bouwen van uw woning succesvol toe te passen, kunt u o.a. GPR Gebouw® 4 gebruiken. Dit maakt effecten van ontwerpkeuzes meetbaar en (nieuwe en bestaande) gebouwen vergelijkbaar. Een gebouw of ontwerp wordt beoordeeld op vijf thema's (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) en krijgt per thema een rapportcijfer op een schaal van 1 tot 10. Het algemene doel van de gemeente Eindhoven voor alle nieuwbouw in Eindhoven is een gewenst minimaal niveau van duurzaamheid, uitgedrukt in een GPR Gebouw-score (versie 4) op elk thema van minimaal 7,0. Meer informatie hierover op gprgebouw.nl.

Wat kunt u doen?

Per woning wordt aan de kopers van een kavel door de gemeente een toegangscode voor het programma GPR Gebouw® 4 verstrekt. Door bij het ontwerp van uw woning in samenspraak met uw architect gebruik te maken van dit programma kunt u de volgende aspecten voor een groot deel zelf in de hand houden:

- energie (lagere energielasten);
- milieu (minder materiaalgebruik en milieuvriendelijke materiaal keuze);
- gezondheid (betere luchtkwaliteit, minder geluidsoverlast en beter visueel comfort);
- gebruikskwaliteit (Politiekeurmerk Veilig Wonen en betere bezoek- en aanpasbaarheid);
- toekomstwaarde (grotere flexibiliteit van het ontwerp).

U heeft binnen het programma de keuzevrijheid verschillende uitgangspunten en voorzieningen te toetsen aan hun duurzaamheid. U kunt daarbij ook zien of met uw bouwplan voldaan wordt aan de landelijk geldende eisen op het gebied van energie en duurzaamheid (vanuit het Bouwbesluit), maar ook hoe u een extra stap kunt zetten. Hiermee kunt u uiteraard een duidelijke bijdrage aan de kwaliteit en duurzaamheid van uw woningontwerp leveren.

Landelijk geldende eisen op het gebied van Energie en Duurzaamheid

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient u op het gebied van Energie en Duurzaamheid te voldoen aan een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,4. Deze eis gaat alleen over het gebouwgebonden energiegebruik. De hoeveelheid energie die nodig is voor het verwarmen of koelen van het binnenklimaat, het warm tapwater en de verlichting. U mag zelf bepalen met welke maatregelen aan de eis wordt voldaan. Het voldoen aan een EPC van 0,4 is bij vrijstaande woningen een pittige opgave. Gelet op onze ambitie om een energieneutrale stad te worden zien we u echter graag nog een stapje verder gaan richting een energieneutrale woning.

De gemeente adviseert u dan ook om naast een architect zo vroeg mogelijk een bouwfysisch adviseur in te schakelen.

Sinds enkele jaren is het ook verplicht om een milieuprestatieberekening in te dienen. Hiermee wordt de CO₂-uitstoot en de uitputting van grondstoffen door de bouwmaterialen in het gebouw in beeld gebracht .

Wilt u meer informatie over duurzaam bouwen of heeft u vragen?

Er is meer informatie beschikbaar over o.a. kansen voor zonneenergie, bodemenergie en subsidiemogelijkheden op eindhoven.nl/artikelen/Energie-1.htm. Algemene informatie over Duurzaamheid kunt u vinden op eindhoven.nl/inwonersplein/leefomgeving/milieu/duurzaamheid.htm. U kunt ook contact opnemen door een e-mail te sturen naar duurzaamheid@eindhoven.nl.

4.6 Bodemkwaliteitsverklaring

De gemeente heeft een milieuhygiënisch bodemonderzoek uit laten voeren naar de kavel. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage d.d. 8 juli 2011, opgesteld door Lankelma Geotechniek Zuid B.V., genaamd: “Indicatief bodemonderzoek locatie nabij de Miles Davislaan/Chet Bakerlaan te Eindhoven, opdrachtnummer: 65325”. Het onderzoek heeft geen resultaten opgeleverd, die een belemmering vormen voor het gebruik van het kavel als woningbouwterrein. Als geïnteresseerden de rapportage willen inzien, kunnen zij een e-mail sturen aan ondernemersplein@eindhoven.nl onder vermelding van locatiecode 0.1607 met rapportnummer 65325 – Lankelma.

4.7 Overige informatie

1. Wilt u meer weten over beleid, wetgeving en bouwverordening van de gemeente Eindhoven, kijk dan op eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Beleid-en-wetgeving-bouwverordening.htm en decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Eindhoven/47529/47529_1.html.
2. Indien u overweegt een aan- of bijgebouw te realiseren aan uw woning die niet geheel voldoet aan de eisen in het bestemmingsplan en uitwerkingsplan en u wilt in aanmerking komen voor een ontheffing, dan kunt u hierover meer lezen op: eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Beleidsregels-ruimtelijk-omgevingsrecht-vastgesteld.htm
3. Voor meer informatie over de bouwregelgeving van de overheid (inclusief informatie over vergunningsvrije bouwwerken): rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving

5 Informatieoverzicht van ontwerp tot en met bouw

In de koopovereenkomst staat opgenomen dat u verplicht bent tot het uiterlijk 3,5 jaar na uitgifte voltooid en gebruiksklaar hebben van de woning.

5.1.1 Plaatsen van keten, afrastering e.d.

U bent zelf verantwoordelijk voor een veilige afsluiting van uw bouwterrein. Daarbij moet u niet alleen denken aan het voorkomen van diefstal van bouwmaterialen, maar ook aan de veiligheid voor mens en dier in de directe omgeving en bijvoorbeeld het afsluiten voor spelende kinderen.

5.1.2 Gebruik maken van openbare ruimte

Wanneer u gebruik wilt maken van de openbare ruimte voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger, bouwkeet, mobiele kraan, hoogwerker, bouwschutting of iets anders, dan heeft u hiervoor in veel gevallen een vergunning voor gebruik openbare ruimte nodig. De afhandeling van uw vergunningaanvraag kan tot acht weken in beslag nemen. Op de afhandeltermijn van acht weken bestaan uitzonderingen. In sommige gevallen kan de aanvraag voor een vergunning gebruik openbare ruimte versneld worden afgehandeld, middels een zogeheten flitsvergunning. Voor meer informatie kunt u kijken op eindhoven.nl/producten/Gebruik-openbare-ruimte.htm, of u kunt bellen naar het KCC (KlantContactCentrum), telefoonnummer 14040, optie 1.

5.1.3 Hoogte kavel bij levering

Bij levering van de grond heeft de gemeente ± 30 cm van de kavel afgegraven t.o.v. het straatpeil, zodat u bij het uitgraven van de fundering meestal niet meteen grondoverschot heeft. Voor afvoer van overtollige vrijkomende grond bij de bouw bent u zelf verantwoordelijk. De gemeente neemt geen grond over. Mogelijk kan een aannemer dit voor u verzorgen.

5.1.4 Aansluiting kavel op de openbare ruimte

Uw kavel wordt aan de straatzijde afgezet met een opsluitband op gemeentegrond. De bovenzijde van de opsluitband ligt op 16.05+ N.A.P. Dit betekent dat de aansluithoogte van uw kavel op de openbare ruimte 16.05 + N.A.P. is. Uw aannemer zal uw kavel aansluiten op deze hoogte. Indien u lager bouwt dan de aansluithoogte, neemt u daarmee zelf verantwoording voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuizen in de gebruiksfase. Naast aansluithoogtes kan de gemeente op uw verzoek een advies geven over de vloerpeilhoogte.

5.1.5 Sonderingsgegevens

U dient zelf een onderzoek te laten verrichten (bij een bureau van uw keuze) naar de samenstelling en de drukweerstand van de bodem i.v.m. de fundering van de woning. Het is wettelijk verplicht een sonderingsrapport in te dienen samen met de aanvraag voor omgevingsvergunning. U kunt het onderzoek evt. samen met andere kopers laten verrichten zodat de kosten van het onderzoek gedeeld kunnen worden.

Wanneer u het onderzoek laat uitvoeren, wordt u verzocht de gemeentelijke uitvoeringscoördinator hierover vooraf te informeren. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar Maarten de Korte op m.de.korte@eindhoven.nl of op telefoonnummer 040-238 6370.

5.1.6 Bronbemaling/overige bemaling/drainage

De grond ter plaatse van de vrije kavels is, evenals in grote delen van Eindhoven, sterk leemhoudend. In verband met de samenstelling van de grond wordt aangeraden om zonder kruipruimte te bouwen. Indien toch met een kruipruimte wordt gebouwd, wordt aangeraden om maatregelen te treffen zodat het water dat zich in de kruipruimte verzamelt, weg kan lopen. Dit kan worden bereikt door het toepassen van verticale (ter bevordering van de infiltratie) of horizontale drainage in combinatie met verschraling van de bodem van de kruipruimte.

Tijdens de bouw van de woning dient de eigenaar van de woning zelf te zorgen voor een afdoende afwatering van het eigen perceel. Standaard wordt het perceel lager afgewerkt dan de omliggende wegen, waardoor het water niet afloopt naar openbaar terrein. Door het hoge leemgehalte van de ondergrond en als gevolg van de bouwactiviteiten zal het water slechts zeer langzaam in de grond zakken. Om het water af te kunnen voeren, kunt u aansluiten op de regenwaterafvoer die naar het perceel is aangelegd. Via deze aansluiting kan het water worden afgevoerd. Als de woning gereed is, dient de tuin bij voorkeur te worden omgespit (over het algemeen) tot minimaal 1 meter beneden maaiveld, zo nodig dient de grond te worden verschraald en eventueel van drainage te worden voorzien. Er wordt aangeraden om hierbij advies in te winnen van een hovenier.

Voor het aansluiten van de woning op de riolering dient bij de bouwaanvraag een rioleringsplan te worden ingediend. Er dient dan tevens een afspraak te worden gemaakt over de plaats waar het particulier riool wordt aangesloten op het gemeentelijke stelsel. U moet er rekening mee houden dat het hemelwater en het (huishoudelijk) vuil water gescheiden worden afgevoerd. Voor het toepassen van een bronbemaling dient een Waterwetvergunning te worden aangevraagd bij het waterschap (dommel.nl).

5.1.7 Bouwstraat

De gemeente zorgt ervoor dat uw bouw perceel via een geasfalteerde weg bereikbaar is. Het bouwverkeer dient via de Buitendreef (vanuit de Tempellaan) het gebied in te rijden en hiermee de bestaande straten in Blixembosch zoveel mogelijk te ontzien. U bent verantwoordelijk voor eventuele beschadiging en/of vervuiling van de openbare weg, straatmeubilair etc. ten gevolge van uw bouwactiviteiten.

5.1.8 Bodem- en grondwaterbescherming

Om te voorkomen dat het grondwater en de bodem verontreinigen bij het bouwen van uw woning, dient u de juiste maatregelen te treffen.

5.1.9 Alarmering

Het is aan te raden uw contactgegevens achter te laten bij de woning die u aan het bouwen bent. Indien zich een calamiteit voordoet, kan er contact met u worden opgenomen.

5.1.10 Uitzetten kavelgrenzen

Voordat u begint met de bouw moet dit gemeld worden bij de betreffende bouwinspecteur. Deze is te bereiken op telefoonnummer: (040) 238 8514. De landmeter van GEO-informatie zal buiten in het veld uw perceel vervolgens uitzetten en controleren.

De landmeter neemt contact met u op om een afspraak te maken zodra hij de uitgezette punten gecontroleerd heeft.

De kosten van deze eerste grensaanwijzing zijn in de koopsom inbegrepen; elke volgende aanwijzing zal geschieden tegen de daarvoor geldende tarieven.

5.1.11 Tijdelijke bewoning

Het is niet toegestaan om op de kavel eerder te gaan wonen dan dat de woning gerealiseerd en opgeleverd is. Het is niet toegestaan een tijdelijke woonsituatie (bijv. caravan, woonkeet of een garage) te creëren op de verkochte grond.

5.1.12 Toekenning huisnummer

Als de omgevingsvergunning is verleend wordt er een adres vastgesteld. Zodra u bent ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) op dit adres, gaat er post bezorgd worden op uw nieuwe adres.

5.1.13 Huisvuil ophalen (wanneer uw woning gereed is)

Woningen met een tuin en/of een schuur krijgen via de gemeente een grijze afvalcontainer voor huishoudelijk afval en een groene afvalcontainer voor groente-, fruit- en tuinafval (GFT-afval). U kunt containers aanvragen bij CURE. Kijk voor meer informatie op eindhoven.nl/producten/Afvalcontainer-aan-huis.htm of bel naar Cure, telefoonnummer 14040, optie 2.

6 Contactgegevens

1. Omgevingsvergunning aanvragen

Om in bezit te komen van een omgevingsvergunning voor uw woning, dient u een omgevingsvergunning aan te vragen bij het Omgevingsloket op olo.nl/. Hier kunt u ook terecht voor een omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruikmaken van de openbare weg.

2. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand)

Uw bouwplan wordt getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. U kunt voor een afspraak bellen naar 040-238 6457 en 040-238 6458.

3. Stand van zaken van uw aanvraag om omgevingsvergunning

Wanneer u vragen heeft over de stand van zaken van uw ingediende aanvraag om omgevingsvergunning, kunt u contact opnemen met de casemanager van uw bouwplan. Deze krijgt u toegewezen wanneer uw bouwplan in behandeling wordt genomen door de afdeling Vergunningen van de gemeente Eindhoven. Uw casemanager kan u ook informatie verstrekken over hoe u uw woning gereed kunt melden.

4. Klachten melden

Bij algemene vragen of klachten in uw nieuwe woonomgeving, kunt u het KCC van de gemeente Eindhoven bellen op telefoonnummer 14040, optie 1.

5. Vragen over o.a. verkoopprocedure, contracten en reserveringsovereenkomst

U kunt een e-mail sturen naar zelfbouw@eindhoven.nl of bellen naar telefoonnummer 040-238 6273.

6. Huisaansluitingen aanvragen

Via huisaansluitingen.nl kunt u een aanvraag doen voor de aansluiting van gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. Hier kunt u in één keer de benodigde aansluitingen voor uw nieuwbouwpand aanvragen.

7. Rioolaansluiting aanvragen

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn woning of bedrijf aan te sluiten op het gemeentelijk riool. Het gaat om twee aansluitingen: één voor de afvoer van regenwater en één vuil-waterafvoer.

Meer informatie en het aanvraagformulier kunt u hier terugvinden:

eindhoven.nl/producten/Riolering-aansluiting.htm. U kunt voor meer informatie contact opnemen met Jasper Vos e-mail j.vos@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-238 6761.

8. Kadaster

De kadastrale indeling van de kavels wordt door de gemeente doorgegeven aan het Kadaster. De tenaamstelling (het kavel komt op uw naam) wordt automatisch geregeld bij het transport van de verkoopakte bij de notaris. Voor specifieke vragen over het kadaster kunt u hier terecht: kadaster.nl.

7 Keuze voor boor- of heipalen

De regels m.b.t. boren of heien zijn vastgelegd in de algemene plaatselijke verordening (APV) van Eindhoven, met name in artikel 4.1.5:

Artikel 4.1.5 Geluidhinder

1. Het is verboden toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.
3. Het college kan handelingen aanwijzen, waar het verbod, vervat in het eerste lid, niet van toepassing is, voor zover wordt voldaan aan de door het college vast te stellen voorschriften ter voorkoming of beperking van geluidhinder.
4. De in het derde lid bedoelde voorschriften kunnen onder meer betreffen:
 - a. het geluidsniveau;
 - b. de situering van geluidsbronnen;
 - c. de frequentie en tijden van gebruik;
 - d. de communicatie.
5. Het eerste lid geldt niet voor handelingen die tussen 19.00 uur en 07.00 uur of op zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen plaatsvinden, indien wordt voldaan aan de algemene voorschriften van het derde lid en indien deze handelingen van te voren zijn gemeld.
6. Een melding als bedoeld in het vijfde lid wordt bij het college ingediend uiterlijk vier weken voor de datum van de aanvraag van de handelingen.
7. Het verbod geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Bouwbesluit, de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit, de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, het Wetboek van Strafrecht, de Luchtvaartwet, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 en de Wegenverkeerswet 1994.

Als de initiatiefnemer van een bouwproject meent niet aan de vastgestelde normen te kunnen voldoen, kan ontheffing worden aangevraagd bij B en W. Aan het verkrijgen van een ontheffing is een regeling m.b.t. schadeloosstelling opgenomen. Het risico komt daarmee voor de bouwer. Zie verder: decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Eindhoven/39203/39203_1.html

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundige en architectonische toelichting

De identiteit en het karakter van de nieuwe woonwijk Blixembosch Noordoost worden in sterke mate bepaald door de aanwezige en nieuw aan te leggen geluidwallen. Door de hoogteverschillen te combineren en te integreren met aanwezige boomstructuren ontstaat een gebied met bijzondere kwaliteiten waarin woningen en het openbaar gebied als het ware in geplaatst kunnen worden. Ook omliggende landschappelijke gebieden zoals de Aanschotse Beemden en Esp geven aanleiding tot het creëren van bijzondere woonmilieus. Blixembosch Buiten wordt als het ware omarmd door een groene landschappelijke contour.



Afbeelding 6: het stedenbouwkundig concept.

De bestaande geluidswal is deels gehandhaafd en vormt samen met de nieuwe geluidswal de basis voor de lay-out van het plangebied. Het nieuw gecreëerde landschap kent twee woongebieden, namelijk de Velden en de Terrassen, die als het ware door de groene wallen omarmd worden. Tussen de twee woongebieden is een centrale landschappelijke laagte gelegen die de ruimtelijke verbinding vormt tussen Aanschotse Beemden en Esp.

In woongebied de Terrassen worden woningen gebouwd op een naar het zuiden gerichte helling. Woongebied de Velden ligt tussen de bestaande wal en de wijk Blixembosch en is al grotendeels gerealiseerd. Centraal door de Velden loopt evenwijdig aan het fietspad Esperheide en de al aanwezige groenstructuur de Buitendreef, die op de Tempellaan ontsloten wordt. Aan de noordzijde van de Buitendreef sluiten autovrije, groen ingerichte woonstraatjes haaks aan op de Buitendreef. De bestaande wal vormt een groen decor aan het einde van elk woonstraatje. Het groene autovrije woonstraatje loopt op een natuurlijke wijze middels trappen over in de bestaande wal. De verschillende schakeling van woningtypen, de verspringing in rooilijnen en wisseling in overgangen openbaar – privé zorgen ervoor dat elk woonstraatje een eigen intiem karakter krijgt. Deze eigen identiteit wordt versterkt door variatie in de inrichting van de openbare ruimte.

De woningen hebben een traditioneel ontwerp met vooral schuine kappen en bakstenen gevels. Korte straatjes met autovrije, groene hoven voor de deur bieden een prettig uitzicht en een veilige woonomgeving, ideaal voor gezinnen met kinderen. Door de verschillende woningtypes en de variaties in het ontwerp ontstaat een speels straatbeeld. Anderzijds zorgt de samenhang in architectuur wel voor eenheid in stijl en sfeer. Parkeren kun je aan de achterzijde van de woningen, veelal op eigen perceel, maar in ieder geval uit het zicht.



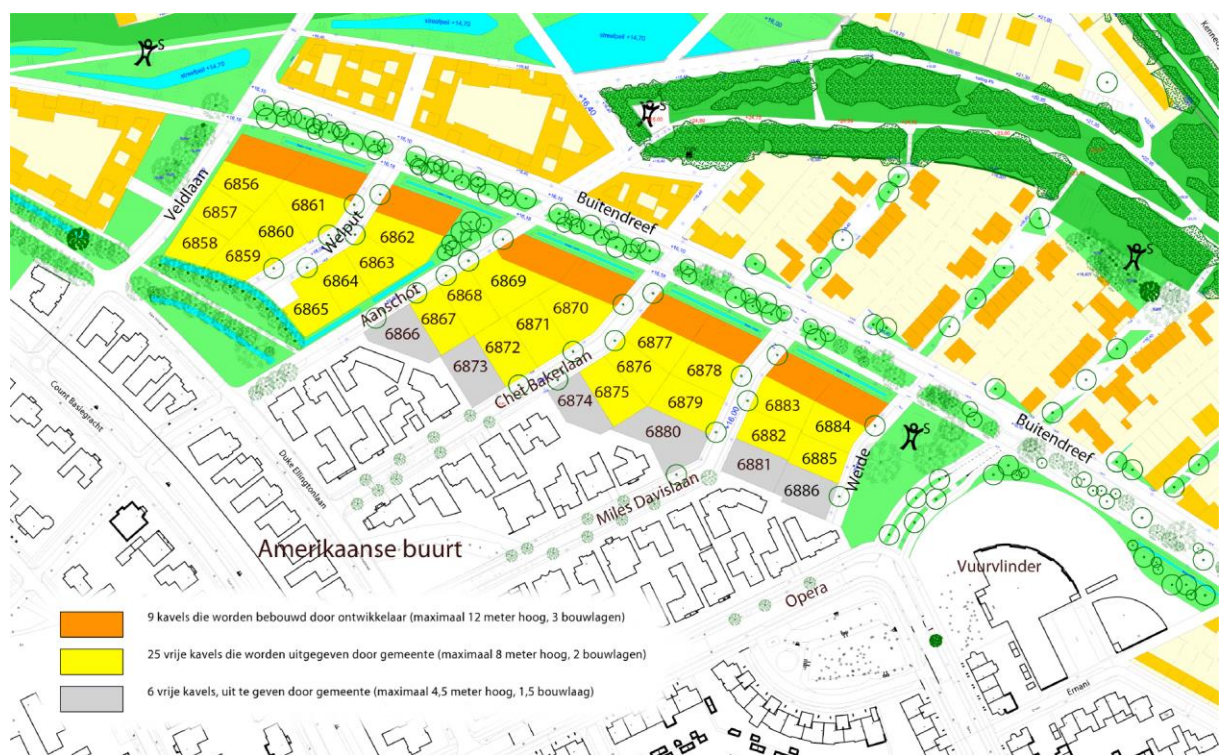
Afbeelding 7: woongebied De Velden van de locatie van de vrije kavels/

Tussen de Buitendreef en de Amerikaanse buurt komen 40 vrijstaande woningen. Hiervan zijn 31 woningen bestemd voor vrije kavels en negen woningen worden gebouwd door bouwontwikkelaars. De zijn omcirkeld in afbeelding 7. De woningdichtheid komt overeen met die van de Amerikaanse buurt. Alle woningen in dit deelgebied, behalve de vrijstaande woningen aan de Buitendreef, worden ontwikkeld door middel van zelfbouw. Dat wil zeggen dat de gemeente de kavels verkoopt aan particulieren waar zij zelf een woning op kunnen realiseren. De negen woningen grenzend aan de Buitendreef worden in een latere fase projectmatig ontwikkeld. De kavelgrootte ligt tussen 400m² en 700m².

Alle 40 woningen worden ontsloten op de straatjes die vanuit de Amerikaanse buurt aansluiten op de Buitendreef. Ieder kavel moet twee opstelplaatsen maken voor de auto. Bezoekers parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

Het architectuurbeeld van de vrijstaande woningen sluit aan op de architectuur van de woningen die projectmatig worden ontwikkeld in de Velden. Het architectuurbeeld is vertrouwd, helder en ingetogen en enigszins geïnspireerd op traditionele bouwstijl, gebruik makend van een roodbruine baksteen. In de afbeelding hieronder wordt de verkaveling weergegeven.

De actuele stand van beschikbare kavels kunt u terugvinden op blixemboschbuiten.nl/zelf-bouwen. Meer informatie over het stedenbouwkundig plan en de architectonische verschijningsvorm is te vinden in het beeldkwaliteitsplan voor Blixembosch Buiten. Deze is te vinden op: eindhoven.nl/inwonersplein/bouwen-wonen/Blixembosch-Buiten.htm.



Afbeelding 8: de vrije kavels.

Bijlage 2 Overzicht vrije kavels in Blixembosch Buiten

Kavelnummer	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ²	Kavelprijs excl. BTW	Kavelprijs incl. 21,0% BTW
6856	471	€ 425	€ 200.175	€ 242.212
6857	424	€ 425	€ 180.200	€ 218.042
6858	428	€ 425	€ 181.900	€ 220.099
6859	492	€ 425	€ 209.100	€ 253.011
6860	500			VERKOCHT
6861	570	€ 425	€ 242.250	€ 293.123
6862	553	€ 425	€ 235.025	€ 284.380
6863	505	€ 425	€ 214.625	€ 259.696
6864	429			VERKOCHT
6865	513			VERKOCHT
6866	526	€ 425	€ 223.550	€ 270.496
6867	490			VERKOCHT
6868	489	€ 425	€ 207.825	€ 251.468
6869	676			VERKOCHT
6870	618	€ 425	€ 262.650	€ 317.807
6871	528	€ 425	€ 224.400	€ 271.524
6872	528	€ 425	€ 224.400	€ 271.524
6873	554	€ 425	€ 235.450	€ 284.895
6874	484	€ 425	€ 205.700	€ 248.897
6875	555	€ 425	€ 235.875	€ 285.409
6876	489	€ 425	€ 207.825	€ 251.468
6877	456	€ 425	€ 193.800	€ 234.498
6878	502			VERKOCHT
6879	544			VERKOCHT
6880	730			VERKOCHT
6881	436	€ 425	€ 185.300	€ 224.213
6882	459			VERKOCHT
6883	442	€ 425	€ 187.850	€ 227.299
6884	461			VERKOCHT
6885	447			VERKOCHT
6886	425	€ 425	€ 180.625	€ 218.556

Afbeelding 9: status verkochte vrije kavels op 11 maart 2016.

Bijlage 3 Uitgifteschema

VRIJE KAVELS

