# EEN HUIS BOUWEN:
## WAAR MOET U AAN DENKEN?

september 2022

gemeente Tubbergen

**04** Van kavel tot woning:
waar moet u aan denken?

**07** Bouwrijp en woonrijp maken

**08** Waterhuishouding

**09** Riolering

**12** Wadi's

**15** Verkeer en parkeren

**16** Tuinen

**17** Afvalinzameling

**18** Duurzaamheid

# VAN KAVEL TOT WONING

## WAAR MOET U AAN DENKEN?

**Een huis bouwen is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. In deze folder vindt u belangrijke informatie, nuttige tips en handige links. Bijvoorbeeld over de procedure van kaveluitgifte, bouw- en woonrijp maken of de waterhuishouding. Ook geven we aan waar u aan moet denken als u een woning in een wadiwijk gaat bouwen.**

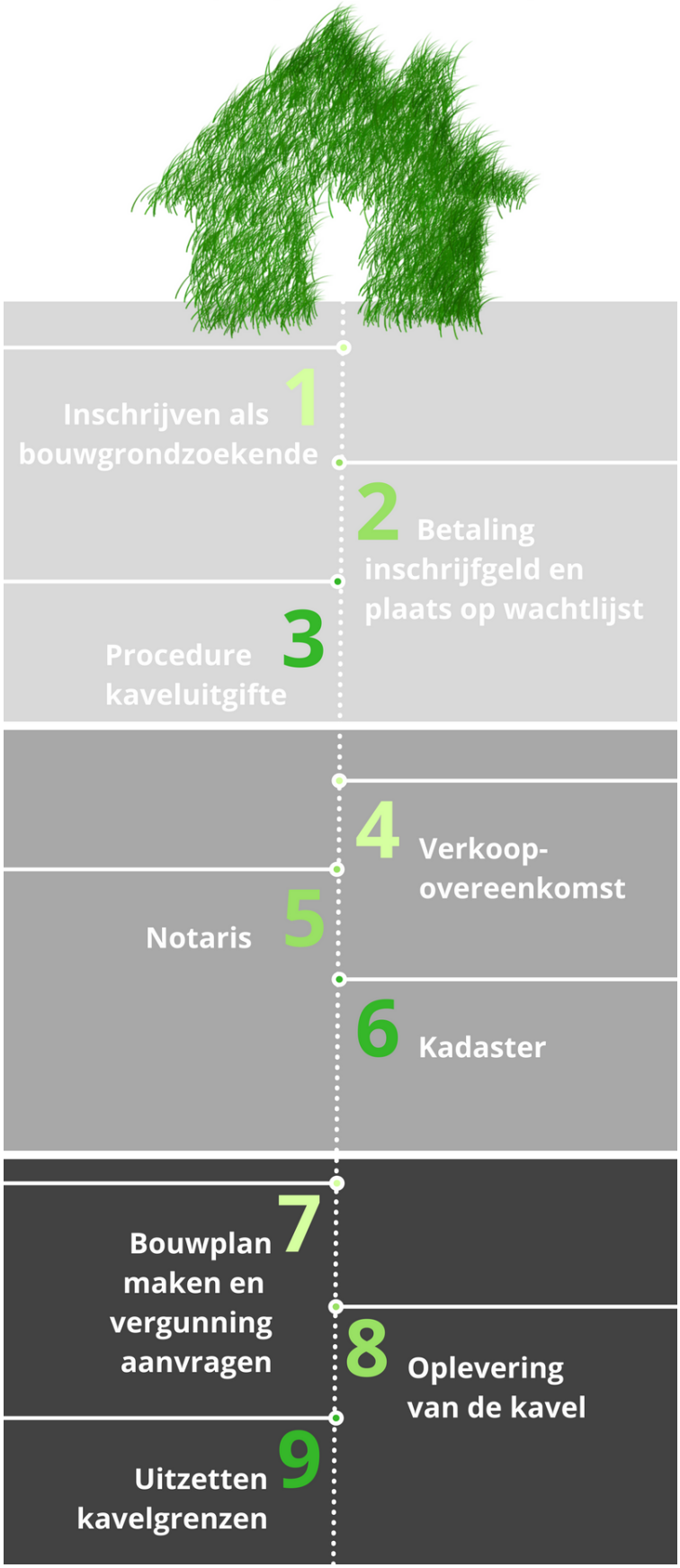
**Bouwkavel kopen**
De gemeente Tubbergen verkoopt bouwkavels voor de bouw van nieuwe woningen. Wilt u een bouwkavel kopen, dan moet u ingeschreven staan als bouwgrondzoekende. U kunt zich inschrijven via onze website www.kavelsintubbergen.nl. U schrijft zich in per kern. De kosten voor een inschrijving bedragen €250,-. Inschrijven voor meerdere kernen is mogelijk. Wel betaalt u per kern het inschrijfgeld van €250,-. Om in te kunnen schrijven als bouwgrondzoekende hoeft u geen sociale of economische binding met de gemeente Tubbergen te hebben. U moet wel minimaal 18 jaar oud zijn. Kijk voor de inschrijvings- en uitgiftecriteria op onze website www.kavelsintubbergen.nl.

**Bouwkaveluitgifte**
De start van een bouwkaveluitgifte maakt de gemeente bekend via de website www.kavelsintubbergen.nl en het weekblad 'Op en Rond de Essen'. Tenzij anders wordt besloten, geldt hiervoor de volgende (reguliere) verkoopprocedure:

- Belangstellenden worden op volgorde van de wachtlijst aangeschreven om een keuze voor een bouwkavel door te geven. Daarbij wordt vermeldt binnen welke termijn de keuze moet plaatsvinden.
- Als belangstellende moet u binnen die termijn uw keuze voor een bouwkavel doorgeven.
- Bij inschrijving dient u een (door het college te bepalen) maximaal aantal bouwkavels in volgorde van voorkeur aan te wijzen.
- De kavels worden op volgorde van de wachtlijst toegewezen.

# STAPPENPLAN

*Van inschrijving tot uitzet kavelgrenzen*




**Verkoopovereenkomst en waarborgsom**
U krijgt automatisch een verkoopovereenkomst thuisgestuurd. Als u de kavel wilt kopen, moet u de verkoopovereenkomst binnen twee weken ondertekend terugsturen. Doet u dat niet, dan vervalt de kavel van de gemeente en komt de kavel weer in de verkoop voor andere belangstellenden. Binnen dezelfde termijn van twee weken moet ook de waarborgsom door de gemeente zijn ontvangen. De waarborgsom bedraagt 1% van de koopsom van de bouwkavel inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

**Notaris**
Wanneer wij de ondertekende verkoopovereenkomst van u hebben ontvangen, krijgt u van ons een brief waarin staat dat de akte binnen vier maanden moet worden gepasseerd. U kunt op de verkoopovereenkomst uw notariskeuze aangeven.

**Kadaster**
Met de applicatie splits wordt een nieuw, definitief kadastraal nummer gevormd met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte voor het door u gekochte perceel. De kosten voor het toepassen van de splits zijn € 95,- per splitsing (tarief 2022), vermeerderd met het verificatietarief (tarief 2022: €630,-). Dit tarief kunt u vinden op de website van het Kadaster: www.kadaster.nl. Er is gekozen voor deze optie omdat in de praktijk blijkt dat er bij het uitzetten voordien, veel buizen verdwijnen of verstoord raken. Mocht dit gebeuren, dan moet het Kadaster worden ingeschakeld en zijn de kosten per grens minimaal € 460,-.

**Bouwplan maken en vergunning aanvragen**
Bent u bezig met een bouwplan? Let erop dat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, de welstandseisen, bouwverordening en de bouwvoorschriften. De meeste hypotheekverstrekkers eisen een (onherroepelijke) omgevingsvergunning voordat zij een hypotheek verstrekken.
U mag al een vergunning aanvragen voor aktepassering. De omgevingsvergunning moet u in ieder geval binnen 6 maanden na aktepassering aanvragen.

**Oplevering van de kavel**
Als u een bouwkavel heeft gekocht, wilt u natuurlijk zo snel mogelijk beginnen met de bouw van uw woning. Houdt u er echter rekening mee dat pas mag worden gestart met de bouw als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. De akte moet gepasseerd zijn en de grond moet betaald zijn.
2. De grond moet bouwrijp zijn.
3. Er moet een omgevingsvergunning aan u verleend zijn.
4. De gemeente moet de woning hebben uitgezet.

Als aan de eerste drie voorwaarden is voldaan, kunt u contact opnemen met de afdeling Handhaving om een afspraak te maken voor het uitzetten van de woning. Dit gebeurt in principe op donderdag. U mag niets op de kavel zetten, voordat aan bovenstaande vier punten is voldaan.

**Uitzetten kavelgrenzen**
Nadat de bouw van de woning gereed is, kunt u contact opnemen met de afdeling GEO om de grenzen te laten uitzetten. De gemeente zet éénmalig de kavelgrenzen uit en regelt dan de aanwijs met het Kadaster. Nadat de kavelgrenzen zijn aangewezen in het terrein, moet u zelf zorgen voor het in stand houden van de grensbuizen.

# BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN

Voordat u uw nieuwe woning kunt bouwen, is er al van alles gebeurd. Het gebied is bouwrijp gemaakt. Dat betekent dat het zo is bewerkt dat woningbouw kan plaatsvinden: de grond is opgehoogd, kabels en leidingen zijn aangebracht en de riolering en de wegen zijn aangelegd.

Nadat de woningbouw gereed is, wordt het gebied woonrijp gemaakt: straten, parkeervakken en stoepen worden aangelegd met definitieve bestrating, groen wordt geplant, verlichting geplaatst en eventuele speelvoorzieningen aangelegd. Omdat niet alle kavels tegelijkertijd worden uitgegeven of verkocht, kan het gebeuren dat het woonrijp maken in fases gebeurt en kan er enige tijd sprake zijn van overlast.

# WATER-HUISHOUDING

**Bij het ontwerp van een woonwijk wordt vooraf onder meer gekeken naar de waterhuishouding in het gebied en de wijze waarop in de nieuwe wijk met water omgegaan moet worden. In het waterstructuurplan wordt onder meer omschreven hoe de grondwatersituatie is en hoe u met regen- en vuilwater moet omgaan.**

Het is belangrijk dat bewoners met 'droge voeten' in hun wijk kunnen wonen. Het grondwater mag daarom niet te hoog zijn. Voordat wordt begonnen met bouwrijp maken, wordt onderzocht hoe de grondwaterstand schommelt. Wij proberen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zo goed mogelijk te bepalen. Vanuit deze GHG bepalen wij vervolgens de benodigde woning- en straatpeilen. Als minimale eis hanteren wij over het algemeen dat het vloerpeil 1,0 m boven de GHG moet liggen. Dan zal een reguliere kruipruimte de meeste tijd van het jaar droog zijn.

Soms is de grondwaterstand zo hoog, dat het plangebied eerst wordt opgehoogd met zand. Hierdoor is woningbouw mogelijk, maar een droge kruipruimte niet te garanderen. Dan wordt ervoor gekozen om 'kruipruimtevrij bouwen' voor te schrijven. Als huiseigenaar moet u zelf voor een waterdicht huis zorgen, ook aan de onderkant. Een hoge (grond)waterstand in uw eigen tuin dient u zelf op te lossen, maar wij willen u daarin graag adviseren.

Als u (grond)waterproblemen krijgt, bijvoorbeeld een vochtige kelder, overleg dan met uw gemeente wat u kunt doen. Want als u drainage aanlegt, mag u dat water niet zonder toestemming van de gemeente in het riool lozen. Vochtoverlast kan natuurlijk ook andere oorzaken hebben, zoals lekkende drinkwater- of rioolleidingen.

Om de grondwaterstand tijdelijk te verlagen tijdens de bouw van een kelder is vaak bronbemaling noodzakelijk. Daarvoor heeft u in de meeste gevallen een vergunning van het Waterschap nodig. In een nieuwbouwwijk wordt steeds vaker een gescheiden riolering aangelegd: alleen het vuile water wordt dan afgevoerd via de riolering naar de waterzuivering; het schone regenwater stroomt direct terug naar een beek of sloot of ander open water. Om het grondwater dat u oppompt op de juiste manier te kunnen lozen, neemt u vooraf contact op met het Waterschap.



**Bron: https://www.riool.net/-/publieksbrochures**

# RIOLERING

Het riool voert in totaal 45.000 liter afvalwater en 35.000 liter regenwater per persoon per jaar af. De manier waarop het water wordt afgevoerd, is veranderd. In het verleden werden vuilwater en regenwater gezamenlijk afgevoerd via de rioolbuizen naar de rioolwaterzuivering. Dat betekende dat schoon water eerst werd vermengd met vuil water dat vervolgens bij de zuivering weer schoongemaakt moest worden. Dat is natuurlijk niet handig. Tegenwoordig wordt het regenwater zo veel mogelijk apart gehouden van het vuile water. In nieuwe wijken wordt daarom het regenwater gescheiden afgevoerd. Meestal wordt het regenwater dan naar een wadi of de regenwaterriolering afgevoerd.
Het afvalwater gaat naar de waterzuivering en het regenwater wordt afgevoerd naar sloten en vijvers in de wijk. Het regenwater wordt eerst vastgehouden in het gebied waar het valt en dan geleidelijk afgevoerd. Daarmee voorkomen we dat problemen ontstaan met grote hoeveelheden regenwater die tegelijk worden afgevoerd.

**Vuilwater - huisaansluiting**
Het vuilwater moet gescheiden (ondergronds) worden afgevoerd naar het vuilwaterriool. Via het riool gaat het vuile water naar de rioolwaterzuivering voor behandeling. U kunt uw huisriolering aansluiten op het controleputje of ontstoppingsstuk nabij de erfgrens. Wij plaatsen dit putje ongeveer een halve meter binnen uw kavelgrens. U bent zelf verantwoordelijk voor het in stand houden van dit putje. Let verder op een juiste aansluiting, zodat geen verwisseling van vuil- en regenwaterafvoer plaatsvindt. Het is belangrijk dat u de locatie van het controleputje kent. Bij een eventuele verstopping dient u dit putje namelijk vrij te graven om te kijken waar de verstopping zit. Zit het putje vol afvalwater, dan zit de verstopping op gemeentegrond. Is het putje leeg, dan zit de verstopping op uw grond.
Let er verder bij het ontwerp van uw huisriolering op dat de ontluchting van de riolering goed is geregeld. Bij een goede ontluchting loopt een leiding vanaf de standleiding in uw woning door tot buiten het dak. Werkt deze namelijk niet (goed), dan heeft u kans op borrelende afvoeren of stank in of om uw woning. De huisriolering is een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar en zijn installateur.

**Overbelasting van het rioolgemaal voorkomen**
De afvoer van rioolwater gebeurt zoveel mogelijk onder vrij verval: het water loopt vanzelf naar het laagste punt. Soms is dat laagste punt echter te laag en moet het water eerst weer naar een hoger niveau worden gebracht of zelfs onder druk worden weg geperst naar de rioolwaterzuivering. Dat gebeurt met een rioolgemaal. De capaciteit van zo'n gemaal wordt berekend naar de hoeveelheid water die het moet verpompen. Vaak is dat alleen vuil water. Als er dan toch regenwater op het vuilwaterriool wordt aangesloten, kan dat tot problemen leiden voor zowel ons als beheerder als u als gebruiker. Daarom is het, bij gescheiden afvoer, belangrijk dat er geen regenwater op het vuilwaterriool wordt aangesloten.

**Afvoer van regenwater (onder- of bovengronds)**
In het verleden werden regenwater en vuilwater gemengd afgevoerd, nu gebeurt dat vaak gescheiden. Zo blijft het regenwater schoon en hoeft alleen het vuile water te worden gezuiverd. Het regenwater kan ondergronds via een aparte rioolbuis naar het oppervlaktewater (vijver of sloot) worden afgevoerd of bovengronds over de straat naar een wadi (zie pagina 12 voor meer informatie over wadiwijken).

**Erfafscheiding**
Bouwkavels worden op een afwerkhoogte opgeleverd die lager is dan de weg. Als wij dat niet zouden doen, komt er bij de bouw van de woning (uit de fundering) meer grond vrij dan op de kavel verwerkt kan worden en moet de bouwer de grond afvoeren. Het nadeel van een lage afwerkhoogte van de bouwkavel is dat het water niet van de kavel kan afstromen. Zodra de woningbouw start, wordt de bouwput uitgegraven en met die grond wordt de kavel opgehoogd en op peil gebracht. Vanaf dat moment kan het overtollige regenwater wel afstromen naar de weg. Tot de start van de bouwactiviteiten kan een bouwkavel een 'moerassig' aanzien hebben. Onbebouwde kavels worden in principe twee keer per jaar door de gemeente gemaaid om ze toonbaar te houden.

**Voor de bouw**
Als kavels worden gebruikt als opslagruimte tijdens de bouw, klinkt de grond in. Ook het materieel dat tijdens de bouw over de kavel rijdt, verdicht de grond. Hierdoor kan het regenwater niet meer snel (genoeg) de grond intrekken en blijft er water staan. Dit is een algemene klacht bij nieuwbouw van woningen en heeft geen directe relatie met grondwaterstanden of regenwaterriolering.

**Na de bouw**
Om een natte tuin te voorkomen, is het noodzakelijk dat u na de bouw van uw woning de grond minimaal één meter diep omspit. Diep spitten versnelt het herstel van de bodemstructuur. Daarna heeft de grond tijd nodig om te herstellen: er dient weer leven in te komen door wortelgroei, wormen e.d. Het helpt ook om de tuin niet volledig te betegelen, zodat het regenwater meer ruimte krijgt om de grond in te zakken. Ook kunt u zoveel mogelijk regenwater naar de weg laten stromen, zodat het niet in uw tuin hoeft te infiltreren. Laat daarom uw dakgoten zoveel mogelijk naar de voorkant van uw woning afwateren.

# WADI'S

**Wadiwijken komen steeds meer voor in Nederland. In deze wijken wordt op een andere manier omgegaan met de afvoer van regenwater. Dat betekent ook iets voor u als bouwer en bewoner van de wijk.**

**Wat is een wadiwijk?**
Wadiwijken zijn wijken waarin het schone regenwater en vuile afvalwater gescheiden wordt afgevoerd. Dat ontlast het milieu en kost de waterzuivering minder geld. Het regenwater stroomt over de weg af naar de wadi en wordt geleidelijk afgevoerd, wat hoge afvoerpieken en problemen in lager gelegen gebieden voorkomt. Ook is een wadisysteem robuuster (veiliger) dan een regenwaterriool.

**Hoe werkt een wadi?**
Wadi's worden in een hele woonwijk aangelegd. Ze zijn met elkaar verbonden door (drain)buizen, die onder de straten doorlopen. Zo wordt het water zo gelijkmatig mogelijk over de woonwijk verspreid.

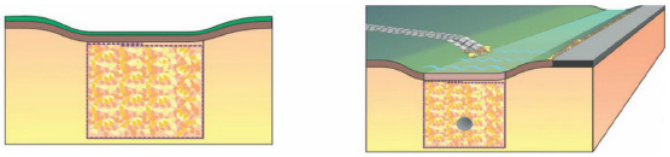
Normaal wordt regenwater vanaf daken en straten afgevoerd via rioolbuizen. Bij het gebruik van een wadi wordt het regenwater door de voortuin naar de straten geleid. Daar voegt het zich bij het regenwater dat op de straat zelf valt. Het schone regenwater en het vuile afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

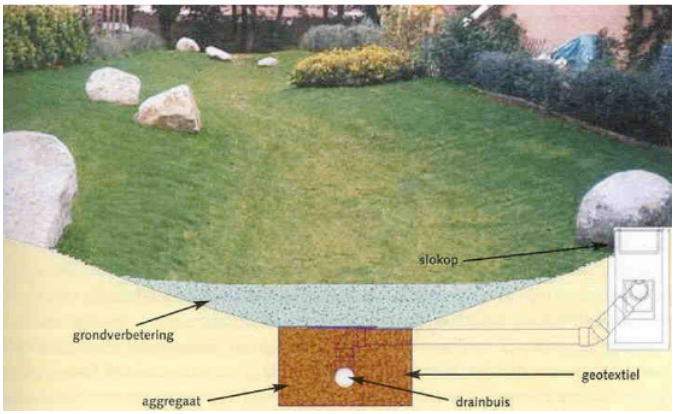
**Wadi tijdens bouwrijpsituatie**
In de bouwrijpsituatie zijn de wadi's nog niet allemaal aangelegd. Ook is de weg soms vervuild door bouwactiviteiten. Hierdoor kan het regenwater soms niet of niet goed zijn weg van de straten naar de wadi vinden. Vanwege de bouwrijpactiviteiten zijn er vaak ook nog geen goten in de straten aangebracht. In de uiteindelijke situatie zijn de wegen bestraat en zal er geen water meer op straat staan.

**Schoon houden**
Omdat het regenwater direct in de grond zakt, moet het zo schoon mogelijk blijven. Om u en eventuele toekomstige bewoners daarvan bewust te maken, voeren we het regenwater zichtbaar bovengronds af. De regenpijpen eindigen daarom boven het maaiveld en het regenwater wordt afgevoerd naar de straat of eventueel naar uw tuin. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van afvoergootjes in de voortuin. De wadi is geen hondenuitlaatterrein en ook geen afvalverzamelpunt. Het infiltratieputje in de straat of een wadi is voor schoon regenwater bedoeld en niet voor waswater of olie van de auto, verfresten of andere chemicaliën.

**TIP!**
Let er bij het ontwerp van uw woning op dat de regenbuizen aan de voorzijde van uw woning komen: u kunt dan eenvoudig het regenwater naar de straat afvoeren. Het regenwater stroomt vervolgens af over de rijbaan naar wadi's, waar het tijdelijk kan worden geborgd en in de grond kan infiltreren.

Wadi zonder en met extra drainageleiding





# VERKEER EN PARKEREN

**Parkeren**
Bij nieuwbouwplannen voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen wordt er rekening mee gehouden dat u twee auto's parkeert op uw eigen terrein. Overige auto’s of auto's van bezoekers kunnen in parkeervakken of langs de weg worden geparkeerd.

**Aanleggen van een (nood)inrit**
Per woning kan één inrit van maximaal vier meter breed worden aangelegd. Als de inrit een groenstrook doorsnijdt, dan wordt deze doorsteek 3,5 meter breed. Als u een inrit heeft aangelegd en deze sluit niet aan op de openbare weg van de gemeente (bijv. omdat er nog geen trottoir of openbaar groen tussen ligt), dan kunt u bij de afdeling Fysieke Leefomgeving vragen om aanleg van noodbestrating. Bij het woonrijp maken wordt de noodinrit vervangen door de definitieve bestrating. Indien na het woonrijp maken uw inrit niet (goed) aansluit op de weg of het trottoir, moet u zelf deze aansluiting realiseren/herstellen. Zorgt u er daarom voor dat u weet op welke hoogte de weg of het trottoir komt, voordat u uw inrit aanlegt. Deze hoogtes zijn bij de gemeente op te vragen.

# TUINEN

**Beplanting op de erfgrens**
Let er bij het aanplanten van uw tuin op dat u de planten niet precies op de erfscheiding met de openbare ruimte zet. Bij het aanbrengen van het trottoir zetten wij namelijk opsluitbanden tot aan de erfgrens en het zou jammer zijn dat daarbij wortels e.d. van planten doorstoken moeten worden, waardoor planten afsterven. Plant daarom bijvoorbeeld een haag circa 25 cm binnen kavelgrens. Dan heeft deze zowel ondergronds als bovengronds ruimte om te groeien.

**Hoogteverschillen**
In nieuwbouwplannen komen soms hoogteverschillen voor. Dat kan te maken hebben met de natuurlijke ligging (op een es of rand van een stuwwal) of doordat afschot nodig is om het water bovengronds af te voeren (overigens vaak op een natuurlijke manier) naar de wadi's. Omdat de tuinen meestal vlak worden aangelegd, kunnen er hoogteverschillen tussen tuinen ontstaan. Deze moeten tuineigenaren onderling oplossen. Ook als een tuin hoger komt te liggen dan de naastgelegen straat of stoep, moet de tuineigenaar dit hoogteverschil opvangen. Bij kleine hoogteverschillen kan een stukje afschot of een tuinafscheiding in de vorm van bijvoorbeeld bloembakken of palissade-paaltjes al een oplossing bieden. Bij grotere hoogteverschillen kan eventueel een muurtje of een keerwandje worden toegepast. Op internet zijn hier mooie oplossingen voor te vinden.

# AFVALINZAMELING

Op het moment dat u verhuist naar een nieuwbouwwoning en zich op het nieuwe adres laat inschrijven, wordt dat doorgegeven aan ROVA.
ROVA is de partij die het afval ophaalt in de gemeente Tubbergen.
Voor het leveren van nieuwe containers dient u naast het doorgeven van uw verhuizing aan de gemeente ook contact op te nemen met ROVA.
ROVA zorgt er daarna voor dat uw adres wordt opgenomen in de inzamelroute. Op afvalkalender.rova.nl kunt u zien welk afval ROVA ophaalt en wanneer.

Meer informatie over de afvalinzameling is te vinden op www.tubbergen.nl.

# DUURZAAMHEID

**Zonnepanelen zijn een veel voorkomende optie in het kader van duurzaam bouwen. Er is al enorm veel mogelijk met betrekking tot panelen, zonder dat u hier lastige stappen voor hoeft te zetten:**

- Een overzichtelijk stroomschema voor de vraag of u een omgevingsvergunning nodig heeft (Het Bouwbesluit 2012, te vinden in de folder 'Zonnecollectoren en zonnepanelen').
- Ruime en overzichtelijke eisen voor de vergunningsvrije plaatsing van panelen (Het Bouwbesluit 2012, te vinden in de folder 'Zonnecollectoren en zonnepanelen').
- Beschikbaarheid mogelijke subsidie en leningen van de verschillende overheden op *www.duurzaamthuistwente.nl.*
- Een handige kaart om te zien of uw woning geschikt is voor panelen op *www.duurzaamthuistwente.nl.*
- Websites en documenten die met simpele sfeerimpressies de boodschap duidelijk overbrengen op *www.mooizon.nl*, de ladder van zon.

**Dak-opstelling**
Het plaatsen van panelen op daken is vaak vergunningvrij, mits er voldaan wordt aan de voorwaarden uit de rijksfolder 'Zonnecollectoren en zonnepanelen' (Art 2, lid 6 van bijlage II van de Bor). Het plaatsen van panelen op daken van monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten is een ander verhaal. Deze aanvragen zijn vergunningsplichtig om bepaalde historische waarden te kunnen behouden.

**Andere opties die een  duurzame uitkomst kunnen bieden, zijn een waterpomp of energieneutraal bouwen.**

# GASLOOS BOUWEN

**Sinds 1 juli 2018 worden woningen niet meer op het gasnetwerk aangesloten**
De rijksoverheid heeft de wet VET aangenomen (wet voortgang energietransitie). Deze wet is ingegaan op 1 juli 2018 en bepaalt onder meer dat nieuwbouwwoningen niet meer op het gasnetwerk mogen worden aangesloten. Dit is technisch mogelijk, bijvoorbeeld met een warmtepomp. Meer dan de helft van alle nieuwbouwwoningen in Nederland wordt al gebouwd zonder gasaansluiting. Op termijn zullen in principe alle woningen in Nederland worden afgesloten van het gas. Door nu geen gasaansluiting meer te realiseren, hoeft er later geen ingrijpende verbouwing van de woning te worden uitgevoerd om de woning alsnog van het gasnetwerk te ontkoppelen.

**Meer informatie**
Voor meer informatie over woningbouw zonder gasaansluiting kunt u contact opnemen met Duurzaam (t)huis Twente: **www.duurzaamthuistwente.nl**. Op deze website vindt u alles op het gebied van energiezuinig renoveren, bouwen en wonen.

**Contact**
Hebt u vragen?
Neem dan contact op met ons.

**Gemeente Tubbergen**
Raadhuisplein 1
Postbus 30
7650 AA Tubbergen
t. 0546 628000
kavels@noaberkracht.nl
www.tubbergen.nl | www.kavelsintubbergen.nl