

Bouwwetenswaardigheden

Procedure omgevingsvergunning

Voordat u een omgevingsvergunning indient, is het verstandig om eerst aan de hand van een voorlopig ontwerp overleg te voeren met team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente en met de dorpsbouwmeester. Zij gaan de bouwplannen toetsen. Na goedkeuring van het schetsontwerp kan de architect de bestektekeningen (uitgewerkte bouwtekeningen) gaan maken voor de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning. De bestekformulieren moeten compleet met de omgevingsaanvraagformulieren en overige bescheiden worden ingediend. Dit kan zowel digitaal als analoog.

Als de omgevingsaanvraag (voor de bouw van de woning) is ingediend zal de gemeente beoordelen of de aanvraag ontvankelijk is. Zij zullen daarbij nagaan of alle gegevens, bescheiden en tekeningen zijn aangeleverd. Het bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan, bouwverordening, bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand c.q. het beeldkwaliteitsplan. De toetsing wordt gedaan door medewerkers van het bovengenoemde team van de gemeente. Voor de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan worden zij bijgestaan door de dorpsbouwmeester. De omgevingsvergunningprocedure neemt in de regel circa 8 weken in beslag. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met cluster VTH.

Bijkomende kosten

1.1 Bouwleges

Naast de grondkosten, bouwkosten en het architectenhonorarium dient u bij de bouw van een woning rekening te houden met een aantal bijkomende kosten. Dit zijn onder andere bouwleges voor de omgevingsvergunning, de aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en de overdrachtskosten voor de grond (notaris en kadastrale recherche en inmeting). De bouwleges voor het in behandeling nemen van een omgevingsaanvraag kunt u terug vinden op de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl). Middels de zoekfunctie kunt u de legesverordening en de tarieventabel opzoeken.

1.2 Nutsvoorzieningen

De gemeente maakt het gebied bouw- en woonrijp. Voor de aansluitingen van nutsvoorzieningen naar de woonpercelen dient u tijdig (i.v.m. lange wachttijden) contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Deze kosten zijn niet in de kavelprijs opgenomen en zijn voor rekening van de koper.

U kunt voor het aanvragen van de aansluitingen bij de betreffende nutsbedrijven terecht, namelijk;

Gas en Elektra – Essent

Waterleiding – Waterleiding Maatschappij Limburg

Telecommunicatie . KPN Telecom en anderen

CAI aansluiting – Ziggo

Ook voor een 'bouwkast' dient u tijdig met de nutsbedrijven contact op te nemen.

De aanvraag van bovengenoemde aansluitingen kunt u ook via de website www.huisaansluitingen.nl verrichten.

1.3 Rioolaansluiting

De aansluiting op de riolering is in de grondprijs inbegrepen.

1.4 Infiltratievoorziening

Het regenwater dat op het dak van de woning valt en het terrein dient op eigen terrein geïnfilteerd te worden.

1.5 Bouwgesteldheid

De percelen zijn van gemeentewege niet onderzocht op draagkracht. Het is aan te bevelen een zogenaamd sonderingsonderzoek te laten verrichten. Op basis van de resultaten van dat onderzoek kan de architect/constructeur bepalen welk funderingstype noodzakelijk is. In het terrein zijn hoogteverschillen aanwezig. U bent verplicht om uw perceel qua hoogte aansluitend aan de omgeving af te werken. Te allen tijde moet overlast door bijvoorbeeld afstromend regenwater naar lager gelegen percelen worden voorkomen. De afwerking in hoogte geldt niet voor de percelen waarbij de gemeente en/of eventueel projectontwikkelaar hierin al heeft voorzien.

1.6 Besluit bodemkwaliteit

Als er bij de bouwactiviteiten eventueel grond vrij komt en u wilt deze grond elders toepassen, dan gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Informatie hierover kunt u inwinnen bij de gemeente waarbinnen de grond wordt toegepast. Indien u de grond wilt afvoeren naar een erkende verwerker, dan kan deze vragen naar kwaliteitsgegevens van deze grond. Onderzoekskosten en eventuele vervolgcosten zijn voor rekening van de bouwer of opdrachtgever.

1.7 Uitzetten van kavelgrenzen

De percelen worden eenmalig door of vanwege de gemeente uitgezet in het terrein. De bouwer/eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het in stand houden van deze grenspunten. Grenspunten die zijn verzet of zoekgeraakt, worden op verzoek en tegen vergoeding van de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente/aannemer teruggezet. Afhankelijk van de situatie bedragen de kosten hiervan indicatief € 125,- per grenspunt.