

## Bouwkavels Bosserhofsveld

### Vaak gestelde vragen

#### 1. Hoe vraag ik een vergunning aan voor mijn te bouwen woning?

Voor het bouwen van een woning heeft u een omgevingsvergunning nodig. Op onze website vindt u hierover alle benodigde informatie overzichtelijk bij elkaar. Volg de link:

[http://www.gemeentemaasgouw.nl/wonen-leven/omgevingsvergunning\\_43145/](http://www.gemeentemaasgouw.nl/wonen-leven/omgevingsvergunning_43145/)

#### 2. Ik wil een kelder aanleggen en moet dus grond afvoeren: moet ik hiervoor nog een bodemonderzoek laten uitvoeren?

Bij toepassing van ontgraven grond is men gehouden aan de regels in het Besluit bodemkwaliteit. De gemeente heeft een historisch bodemonderzoek laten uitvoeren. Hieruit is geconcludeerd dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de parameters die horen bij de categorie "onverdacht".

- Als de grond wordt toegepast binnen het grondgebied van de gemeenten Echt-Susteren, Roerdalen, Roermond, Leudal, Beesel of Maasgouw dan heeft er voldoende onderzoek plaatsgevonden. Dit historisch onderzoek tezamen met de bodemkwaliteitskaart biedt dan voldoende bewijsmiddel voor wat betreft de kwaliteit van de af te voeren / toe te passen grond. Bij inname bij grondbanken wordt dit vaak ook gezien als voldoende bewijsmiddel, al is en blijft dit wel een afwegingsbevoegdheid van de grondbank zelf.
- Wilt u de grond buiten het genoemde grondgebied afzetten, dan zult u de kwaliteit van de grond met een nader onderzoek (een AP04 onderzoek) moeten aantonen, of u moet de grond afvoeren als zijnde verontreinigde grond. De stortingskosten per kubieke meter zijn dan weliswaar hoger dan de stortingskosten voor schone grond, maar bij relatief kleine hoeveelheden kan dit toch goedkoper zijn dan het uitvoeren van een nader onderzoek. Een dergelijk onderzoek kost namelijk ook zo'n € 1.000 tot € 1.500.

Meer informatie over het bodembeleid van de gemeente Maasgouw is terug te vinden op de site [http://www.gemeentemaasgouw.nl/wonen-leven/bodembeheer\\_42545/](http://www.gemeentemaasgouw.nl/wonen-leven/bodembeheer_42545/)).

#### 3. In de koopovereenkomst staat dat over- en ondermaat niet verrekenbaar zijn, tenzij dit meer bedraagt dan 5%. Het is dus mogelijk dat ik 4,9% minder grond geleverd krijg dan ik betaal?

Ja, theoretisch is dit mogelijk, maar de kans daarop is erg klein. De kavels zijn digitaal ingetekend op de bestaande kadastrale kaart. De kavelgrenzen worden vanaf deze digitale kaart buiten uitgezet. De moderne meettechnieken (laser, GPS) zijn zodanig geavanceerd dat er slechts een foutmarge van enkele centimeters in het inmeten van punten zit. Een eventuele afwijking zal daardoor naar verwachting ruim binnen de 5% marge liggen. (Overigens kan deze afwijking dus ook in uw voordeel uitvallen).

De enige plaats waar de kavelgrenzen meer zouden kunnen afwijken, is aan de achterzijde van de kavel. Dit zou het geval kunnen zijn als de tuinafscheidingen van de al bestaande woningen niet helemaal precies op de kadastrale grens liggen. Of dit optreedt, controleren wij met het bouwrijp maken van de kavels. Mocht hierdoor de oppervlakte afwijken, dan corrigeren wij deze vóórdat de aktepassering bij de notaris (en dus de betaling van de grond) plaatsvindt.

#### 4. Ik wil een warmtepomp installeren: is er een maximale diepte waarop ik het grondwater mag oppompen?

Het gebied Bosserhofsveld ligt in de Roerdalslenk. Dit is een beschermde zone waar een verbod geldt op boringen dieper dan 30m. Dit is voor een Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie dus de maximale diepte waarop u grondwater mag aanboren in dit plangebied.

Voor het aanleggen en inwerking houden van een WKO-installatie is men aan regels gebonden. Of u een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen, is afhankelijk van het systeem dat u kiest. Meer informatie hierover vindt u op de site van de Rijksoverheid:

<http://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/activiteitenbesluit/menu/vragen-antwoorden/bijlage-besluit/vergunningplicht-0/@107690/warmte-koudeopslag/>

#### 5. Met welke kosten moet ik rekening houden?

Van kavelaankoop tot oplevering moet u rekening houden met diverse kosten, zoals:

- Grondaankoop: aankoop van het bouwperceel à € 200,-/m<sup>2</sup> (exclusief BTW)
- Notaris: opmaken van de leveringsakte van uw kavel en van de eventuele hypotheekakte. Kostenindicatie: € 500 tot € 750 per akte.
- Kadaster: inschrijving van de eigendomsakte van uw kavel en woning in de Openbare Registers. Kostenindicatie: € 1.200
- Ontwerpkosten: opstellen ontwerp, uitwerken tot bestek, constructieberekeningen e.d. Kosten zijn te afhankelijk van gewenst type woning en gekozen architect om hier een zinnig richtbedrag te kunnen noemen.
- Sonderingen: onderzoek naar de draagkracht van de ondergrond, nodig om de funderingswijze te bepalen. Kostenindicatie: € 1.500.
- Bouwkosten: bouw van de woning door de aannemer. Houd hier ook rekening met minder 'zichtbare' kostenposten, zoals kosten voor de fundering (*bedrag afhankelijk van wel / niet / deels onderkelderen en resultaten sonderings-onderzoek*), voor het afvoeren van overtollige grond bij de aanleg van een kelder (zie ook vraag 2) en voor eventueel benodigde grondverbetering!
- Leges: behandeling van uw omgevingsvergunning. De kosten hiervoor bedragen een percentage van uw bouwsom, doorgaans tussen € 4.000 en € 8.000
- Huisaansluitingen: aansluiting van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telecom e.d.) in uw woning. Kostenindicatie: € 4.000 à € 5.000

Hierbij vermelden wij uitdrukkelijk dat bovenstaande lijst niet uitputtend is en de genoemde bedragen indicatief zijn. U kunt er daarom geen rechten aan ontlelen!