

# FOLDER WISSINKBRINK

## WAT ZIJN DE BOUWMOGELIJKHEDEN OP DE KAVEL?

Deze worden weergegeven in het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening deelgebied Wissinkbrink. De bebouwing die mag worden gerealiseerd is welstandsvrij, wat betekent dat het bouwplan niet voor advies aan de stadsbouwmeester van Het Oversticht moet worden voorgelegd. De voorwaarden uit het bestemmingsplan zijn te vinden op : [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)

## WAT WORDT ER DOOR DE GEMEENTE AANGELEGD?

### **Bouwrijpe grond**

Dit betekent dat de grond op hoogte is aangelegd en dat de hoogte is waarmee rekening mee moet worden gehouden bij het ontwikkelen van een bouwplan.

### **Woonrijp maken**

Het gebied wordt woonrijp gemaakt, nadat op alle kavels de woningen zijn gerealiseerd. Het groen rondom de kavels wordt reeds dit voorjaar aangelegd. De overige werkzaamheden van het woonrijp betreffen het vervangen van de asfaltverharding door een klinkerverharding.

### **Openbare verlichting**

De aansluitingen voor de openbare verlichting zijn aangelegd. De openbare verlichting wordt gerealiseerd zodra het terrein woonrijp wordt gemaakt.

### **Uitlopers voor nuts**

Naast de toegangsweg ligt een waterleiding van Vitens en een laagspanningskavel van Enexis waarop aangesloten kan worden door de betreffende netbeheerders. Een gasleiding is niet aangelegd.

### **Groenstrook**

Door de gemeente worden de groenstroken conform de groenbestemming uit het bestemmingsplan vanaf januari/februari 2024 aangelegd. Deze groenstrook maakt onderdeel uit van uw kavel. In de koopovereenkomst zal een bepaling worden opgenomen dat u deze zelf moet onderhouden. De eerste 3 jaar vindt het onderhoud nog plaats door de aannemer die het groen namens de gemeente aanlegt. Hierbij zal afstemming met de eigenaar plaats vinden.

De aanplanthoogte van het groen zal 60-80 cm bedragen en uiteindelijk groeien tot een hoogte van 2,5-3 meter. Over de gewenste hoogte en breedte van het groen zal een beknopt onderhoudsplan voor de kopers worden geschreven als onderdeel van de koopovereenkomst.

Voor de inrichting van de groenstroken is een beplantingsplan opgesteld, zie bijlage beplantingsplan Wissinkbrink.

### **Situering inrit naar de kavel**

De inrit van uw kavel staat vast, het is niet wenselijk om deze te verplaatsen. Dit heeft er mee te maken dat hier bij bouwrijp maken van de kavels rekening mee is gehouden. Dit betekent dat hier de uitlopers liggen voor uw kabels en leidingen.

## **WELKE VERGUNNINGEN EN AANVRAGEN ZIJN NODIG?**

### **Aanvraag Omgevingsplanactiviteit (OPA)**

Op basis van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 van kracht is geworden, moet u voor het realiseren van bebouwing een vergunningsaanvraag voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) indienen. Deze aanvraag dient u in via het landelijk portaal Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) | Informatiepunt Leefomgeving (ipo.nl).

De bij de aanvraag horende stukken worden door de gemeente getoetst aan de eerder genoemde regels uit het omgevingsplan.

Als de aanvraag compleet is ingediend dan is de gebruikelijke looptijd van het vergunningenproces 8 weken, eventueel met een verlenging van 6 weken. Er geldt geen fatale termijn wat betekent dat een omgevingsplanactiviteit niet van rechtswege geldig wordt.

Het bestemmingsplan is het toetsingscriterium voor de OPA. Het bestemmingsplan is vastgesteld en is voldoende getoetst aan de Wet Natuurbescherming en ook stikstof voor gebruik.

### **Huisnummering**

De huisnummering wordt toegekend bij de verlening van de vergunning van de Omgevingsplanactiviteit.

### **Nutsvoorzieningen**

De gemeente heeft zelf geen bemoeienis met de aanleg van nutsvoorzieningen op uw kavel. Iedere koper dient zelf een aanvraag voor (bouw) aansluitingen te doen. De aanvraag voor deze aansluitingen kunt u met 1 aanvraag bij meerdere netbeheerders indienen via [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl) en is voor uw eigen rekening.

### **Elektriciteit**

Informatie over de kosten van een aansluiting op het elektriciteitsnet van Enexis kunt u vinden op [www.enexis.nl/tarieven](http://www.enexis.nl/tarieven)

### **Water**

Informatie over de kosten van een wateraansluiting kunt u vinden op [www.vitens.nl/tarieven-envoorwaarden.nl](http://www.vitens.nl/tarieven-envoorwaarden.nl)

### **Telefonie, televisie en internet**

U dient zelf glasvezelnetwerk aan te vragen bij KPN/Regge Fiber. Meer informatie kunt u vinden op [www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw](http://www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw)

### **Hemelwater en vuilwater (riolering)**

De hemelwaterafvoer mag niet afvoeren op de waterloop. Er is geen hemelwaterleiding aangelegd. Koper dient zelf voorzieningen te treffen om het hemelwater op te vangen op eigen kavel. Er is wel een vuilwaterleiding met uitleggers aangelegd. Koper dient voor de aansluiting op het riool op eigen kosten een aanvraag bij de gemeente in te dienen.

### **Afval**

Het afval dient aan de Wissinkbrinkweg gezet te worden en niet aan de nieuwe toegangsweg naar de kavels van de percelen 1t/m 4.

## **OPTIE EN KOOPVEREENKOMST**

### **Optie**

De optietermijn loopt af, 6 maanden na het ingaan van deze termijn. Dit betekent voor de opties die op 1 september 2023 zijn ingegaan dat die op 1 maart 2024 aflopen. De eerste 6 maanden is deze termijn kosteloos. Daarna is er een verlenging van de optietermijn mogelijk van maximaal 6 maanden tegen betaling van optierente (wettelijke rente).

### **Kavelverkoop**

De uitgangspunten voor kavelverkoop zijn vastgelegd in de Algemene Verkoopvoorwaarden, zie **bijlage verkoopvoorwaarden**.

#### *Grootte perceel*

De grootte van de percelen wijkt minimaal af van de grootte van de percelen zoals die in verkoop zijn gezet. Zolang dit verschil kleiner dan 5% en het verrekenen bedrag kleiner is dan € 500, blijven artikel 1.10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden de door het college vastgestelde prijzen van toepassing, ondanks dat er sprake is meer of minder m2.

#### *Bebouwingsverplichting*

*Op basis van de Algemene verkoopvoorwaarden geldt er een bebouwingsverplichting.*

### **Kaveloverdracht**

De formele overdracht en de betaling van de kavel vindt plaats bij de notaris. De kaveloverdracht dient binnen 6 weken na het tekenen van de koopovereenkomst bij een door de gekozen notaris, waarbij de kosten voor de gemeente komen.

## **ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING**

### ***Addendum Structuurvisie***

December 2023 is het ontwerp addendum op de Structuurvisie Haaksbergen 2030 vastgesteld door het college. Dit addendum gaat over het locatieonderzoek naar locaties waar in de toekomst uitgebreid kan worden met wonen en werken. Een van de locaties waar toekomstige woningbouw zou passen is Wissinkbrink-west. Door hier te bouwen is er een kans om te zorgen voor een betere aansluiting tussen de Wissinkrink en de woonwijk Hassinkbrink. Het ontwerp addendum is voor nadere informatie in te zien via [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart) en/of [www.haaksbergen.nl/bouwen-aan-de-randen](http://www.haaksbergen.nl/bouwen-aan-de-randen)

### **Zoutwinning**

Op 15 november 2023 heeft de raad van Haaksbergen besloten de verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het realiseren van acht gevraagde zoutwinningslocaties en de aanleg voor het distributie- en transportleidingentracé te verlenen. **Zie bijlage zouthuisjes voor het overzicht van de locaties.** Het Ministerie van Economische Zaken & Klimaat zal de verklaring van geen bedenkingen betrekken in de besluitvorming over de aanvragen om omgevingsvergunningen. Tevens dient het Ministerie een besluit te nemen over de instemming met het winningsplan.

Schade aan (particuliere) gebouwen gelegen in de bodemdalingskom die mogelijk is veroorzaakt door de voorgenomen zoutwinningsactiviteiten, kunnen worden gemeld bij Nobian B.V. of de Commissie Mijnbouwschade. Zie hiervoor het Stappenplan schadeafhandeling (bijlage). Nobian B.V. heeft toegezegd de omgeving actief te betrekken in het verdere verloop van de voorgenomen

zoutwinning in Haaksbergen. Nobian B.V. neemt hiertoe het initiatief. **Zie bijlage formulieren schade zoutwinning.**

### **Eppenzolderweg 27**

Voor de locatie aan de Eppenzolderweg 27 is er door het college een start voorstel aangenomen waarbij het in het kader van rood voor rood mogelijk wordt om op deze locatie een woning te realiseren. Een voorwaarde daarbij is wel dat deze landschappelijk ingepast wordt. In **bijlage Eppenzolderweg 27 beplantingsplan**, staat een eerste voorlopige weergave van de situering en het beplantingsplan.

onderstaande schets een weergave van de situering en het beplantingsplan. Een startvoorstel betekent dat het college akkoord is, maar dat die plannen nog nader uitgewerkt dienen te worden. Dit betekent ook de verdere uitwerking van het beplantingsplan. Het hele uitgewerkte plan, wordt vervolgens vastgelegd in een ruimtelijke procedure op basis van de Omgevingswet.

### **Driehoek uit bestemmingsplan**

Dit gebied heeft voornamelijk een functie als retentiegebied, wat betekent dat bij hevige regenbuien overtalig water in dit gebied opgevangen wordt. Voor dit gebied is een inrichtingsplan opgesteld. **Zie bijlage inrichtingsplan driehoek**