



Verkoopbrochure

Vrije kavels

De Draai

Hermelijnstraat

Kavels G127 en G128

Inhoudsopgave

1. Inleiding en contactgegevens.....	3
2. Kavelprijzen.....	5
3. Selectie, loting en koopproces	6
4. Bouwplan	9
5. Duurzaamheid	13
6. Randvoorwaarden openbare ruimte.....	14

Bijlagen

Bijlage 1: Plankaart Vrije Kavels De Draai bouwveld Hermelijnstraat

Bijlage 2: Kavelpaspoorten Vrije Kavels De Draai

Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan Hermelijnstraat, Maart 2021

Bijlage 4: Tijdschema

De bijlagen staan apart op de website vermeld en maken integraal onderdeel uit van deze verkoopbrochure.

1. Inleiding en contactgegevens

Gemeente Heerhugowaard realiseert in plangebied De Draai een woonwijk met voorzieningen op allerlei gebied. Het gebied is gelegen tussen de Beukenlaan, de Oosttangent, de Krusemanlaan en de Oostdijk/Jan Glijnisweg. Het vigerende bestemmingsplan dateert van juni 2019.

Naast de circa 2.700 woningen die in fases in dit gebied worden gerealiseerd biedt de gemeente in fases kavels te koop aan waarop een vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

In het bouwveld Hermelijnstraat worden 2 nieuwe kavels aangeboden.

In deze verkoopbrochure wordt u geïnformeerd over wat er bij aankoop van een kavel komt kijken en welke randvoorwaarden de gemeente stelt.

In bijlage 1 vindt u de plankaarten van de vrije kavels. De kavelpaspoorten staan in bijlage 2. Hierin staan per kavel de stedenbouwkundige voorschriften, bouwmogelijkheden en randvoorwaarden weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt in 2 typen kavels:

1. Vrije kavel

Op een vrije kavel kunnen bewoners hun eigen woning bouwen, echter wel binnen de regels die gelden ten aanzien van beeldkwaliteit (zoals beschreven in de vermelde beeldkwaliteit plannen, bijgevoegd als bijlage 3) en stedenbouwkundige eisen.

2. Vrije kavel met accent

Op een vrije kavel met accent gelden dezelfde regels als bij een vrije kavel, echter aan een vrije kavel met accent worden extra regels verbonden vanwege de specifieke ligging van de kavel.

In deze verkoopbrochure hebben wij de basisinformatie betreffende deze kavels opgenomen. Als u daarnaast nog vragen heeft kunt u contact opnemen met het Verkoopteam De Draai.

Contactgegevens Gemeente Heerhugowaard:

Gemeente Dijk en Waard
Verkoopteam De Draai
Bezoekadres: Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard
Postadres: Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14072
Internet: www.dijkenwaard.nl/dedraai
Email: vriekavels@dijkenwaard.nl

Overige contactgegevens:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Telefoon: 072-582 8282
Internet: www.hhnk.nl
Email: info@hhnk.nl

Centraal Meldpunt Aansluitingen
Postadres: Postbus 1090, 8200 BB Lelystad
Internet: www.aansluitingen.nl

2. Kavelprijzen

De koopsom van de kavels varieert. Deze is niet alleen afhankelijk van de oppervlakte, maar ook van ligging en vorm. Hieronder treft u de diverse kavelprijzen aan:

Kavelnummer	Type	Oppervlakte in m2	Grondprijs incl. 21% btw
	Bouwveld Hermelijnstraat		
G127	Vrije kavel met accent	489	€ 176.900
G128	Vrije kavel	475	€ 169.800

In bijlage 2 “Kavelpaspoorten Vrije Kavels De Draai” vindt u meer informatie per kavelnummer.

De kavels worden vrij op naam geleverd (v.o.n.). Dat betekent dat de verkopende partij, in dit geval de gemeente, de kosten draagt van de juridische levering (notariskosten) en de kadasterkosten. Ook de kosten voor sonderingen (nodig voor het bepalen van de lengte van heipalen) zijn bij de v.o.n.-prijs inbegrepen. De vermelde koopsommen zijn prijsvast tot 01-06-2024. De gemeente behoudt zich het recht voor om de koopsom per 01-06-2024 te herzien.

Naast de koopsom van de kavel komen de volgende door de gemeente in rekening gebrachte kosten ook voor rekening van u als koper:

- een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00, welk bedrag u vóór ondertekening van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te voldoen. Dit inschrijvingsbedrag vervalt aan de gemeente wanneer de koop, om welke reden dan ook, niet door gaat en is bedoeld ter dekking van door de gemeente gemaakte kosten. Als de koop wél doorgang vindt dan wordt bij juridische levering van de kavel bij de notaris het inschrijvingsbedrag verrekend met de koopsom (zie verder onder hoofdstuk 3);
- legeskosten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De hoogte hiervan is afhankelijk van de bouwkosten (zie verder onder 3.4);
- kosten van Aanvraag Rioolaansluiting ad € 613,45 excl. BTW, is prijspeil juni 2022 (zie verder onder 3.5).

Als de realisatie van een woning voor u haalbaar is en als het schetsontwerp is goedgekeurd (zie 4.1) zal u een koopovereenkomst worden aangeboden. Het door het supervisieteam goedgekeurde schetsontwerp zal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

3. Selectie, loting en koopproces

3.1 Toewijzing van de nieuwe kavels

Indien u interesse heeft in een kavel kunt u contact opnemen met een medewerker van het verkoopteam van de gemeente Dijk en Waard.

U kunt zich via een webformulier inschrijven voor de vrije kavels 'De Draai'. Dit formulier kunt u vinden op de website www.dijkenwaard.nl/dedraai. Heeft u nog vragen hierover kunt u een mail sturen naar vriekavels@dijkenwaard.nl.

Indien loting noodzakelijk is zal deze plaatsvinden. Daarna wordt de uitslag van de loting aan de inschrijvers bekend gemaakt. De data voor inschrijven, loten en bekendmaken staan op het inschrijfformulier.

Het Tijdschema waarin de stappen in het proces zijn aangegeven en de benodigde gegevens voor het beoordelen van het schetsontwerp zijn opgenomen in bijlage 4.

Als u een kavel krijgt toegewezen en u een optie wilt nemen op de kavel dan wordt er een "optieovereenkomst" gesloten tussen u en de gemeente. Voorafgaande aan de ondertekening van deze optieovereenkomst dient u een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 aan de gemeente over te maken op bankrekeningnummer gemeente Dijk en Waard: NL86BNGH 0285 1837 53, ten name van de gemeente Dijk en Waard, onder vermelding van 'inschrijving vrije kavels De Draai, kavel G.'. Na betaling van het inschrijvingsbedrag en de ondertekening van de optieovereenkomst zal de gemeente gedurende 6 maanden de kavel voor u in optie houden. Deze periode geeft u de gelegenheid om na te gaan of de aankoop van een kavel en de bouw van een woning voor u financieel haalbaar is.

Tevens moet uw architect in deze periode een schetsontwerp opstellen. Voor een kavel met het predicaat "vrije kavel" of "vrije kavel met accent" geldt dat door het supervisieteam De Draai wordt getoetst aan de eisen die gesteld zijn in het Beeldkwaliteit plan Hermelijnstraat De Draai (bijlage 3), de stedenbouwkundige voorschriften, de randvoorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel (bijlage 2 van deze brochure) en het bestemmingsplan.

Indien de optieovereenkomst niet binnen het gestelde termijn wordt omgezet in een koopovereenkomst, vervalt het inschrijvingsbedrag aan de gemeente ter dekking van gemaakte en nog te maken kosten.

3.2 Koopsom en koopovereenkomst

Bij de koopovereenkomst zullen de onderstaande bijlagen worden gevoegd:

- Grondverkooptekening;
- Het door het Supervisieteam goedgekeurde schetsontwerp;
- Het kavelpaspoort, zowel de tekening als tekst
- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Heerhugowaard.

In de met u te sluiten koopovereenkomst zal de door u verschuldigde koopsom worden vermeld inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

De getekende koopovereenkomst heeft u nodig om formeel de omgevingsvergunningaanvraag te kunnen indienen (of eventueel door de door uw gemachtigde aannemer of architect).

De juridische overdracht van het door u aangekochte perceel grond vindt plaats ten tijde van de notariële overdracht. Op dat moment wordt u eigenaar van de kavel. Bij deze notariële overdracht vindt eveneens de financiële afwikkeling plaats.

De juridische overdracht van de grond dient binnen 3 maanden, nadat de afgegeven omgevingsvergunning onherroepelijk is, plaats te vinden. Als de notariële overdracht niet heeft plaats gevonden binnen de genoemde periode van 3 maanden, dan is de koopovereenkomst door de gemeente ontbonden. Dit wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Op het moment dat de omgevingsvergunning wordt afgegeven, wordt deze gepubliceerd. Dit geeft belanghebbenden de gelegenheid om eventueel bezwaar te maken tegen de afgegeven vergunning. Deze termijn duurt 6 weken. Als deze termijn verstreken is en er zijn geen bezwaren ontvangen, dan is de vergunning onherroepelijk. De kavel wordt aan u overgedragen wanneer duidelijk is dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, dit is één week na de 6 weken bezwaartermijn (eventuele bezwaren kunnen gecheckt worden en de notaris kan de stukken opmaken).

Dit heeft twee redenen:

1. De meeste hypotheekverstrekkers eisen dat de vergunning onherroepelijk is, voordat de grondoverdracht kan plaatsvinden (zekerheid geldverstrekker).
2. Zekerheid voor u zelf. U weet immers bij een onherroepelijke omgevingsvergunning dat u kunt bouwen conform uw omgevingsvergunning.

N.B.: de bouwwerkzaamheden kunnen pas starten wanneer de kavel is overgedragen en u eigenaar bent geworden.

Voorafgaand aan de notariële overdracht zult u een nota van de notaris ontvangen waarop de door u verschuldigde koopsom is vermeld.

Een integriteitsscreening volgens de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob) kan onderdeel uitmaken van de verkoopprocedure. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.

3.3 Schade aan gemeentelijke eigendommen

Wanneer de bouw van uw woning gereed is vindt er een afschouw plaats door de afdeling VTH van de gemeente. Mocht er door de bouw schade aan de openbare ruimte zijn ontstaan dan zal de gemeente dit bij u in rekening brengen.

3.4 Leges omgevingsvergunning

Aan het in behandeling nemen van het schetsontwerp en van de omgevingsvergunningaanvraag zijn kosten verbonden. Dit zijn de zogenaamde leges. Deze worden apart in rekening gebracht, zie link <https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/bouwvergunning/kosten-omgevingsvergunning>.

De kosten voor een omgevingsvergunning zijn afhankelijk van uw aanvraag. De omgevingsvergunning kan uit meerdere activiteiten bestaan. De legeskosten van de verschillende activiteiten worden bij elkaar opgeteld en vormen samen het totaalbedrag. De legeskosten voor uw bouwplan kunt u opvragen bij de afdeling VTH van de gemeente. Het tarief kan worden verhoogd met advieskosten van het supervisieteam.

3.5 Aansluitkosten riolering

Aan de hand van een door u ingediende aanvraag zal de aansluiting op de riolering in uitvoering worden genomen. U kunt de aansluiting aanvragen via <https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/rioolaansluiting-aanvragen>. Voor de betaling van de aansluitkosten op de riolering wordt u door de gemeente een factuur toegestuurd ad € 613,45 (excl. BTW) dit is prijspeil juni 2022.

4. Bouwplan

4.1 Start: het schetsontwerp

De koop van een vrije kavel geeft u de bijzondere kans uw woning af te stemmen op uw specifieke wensen en een unieke toevoeging te doen aan uw leefomgeving. Om de beoogde kwaliteit van het ontwerp van de woningen in De Draai te garanderen stelt de gemeente als **voorwaarde** dat uw woning ontworpen wordt door een **architect** die geregistreerd is in het architectenregister (www.architectenregister.nl). **Als u niet aan deze voorwaarden voldoet, neemt de gemeente uw schetsontwerp niet in behandeling.**

Daarnaast stelt de gemeente eisen op het gebied van duurzaamheid van uw woning. In hoofdstuk 5 kunt u meer hierover lezen.

Toetsing voor “vrije kavels” en “vrije kavels met accent”

Nadat de gemeente het schetsontwerp van uw architect heeft ontvangen zal dit worden beoordeeld door het Supervisieteam De Draai. Er wordt gekeken of er voldaan wordt aan het Beeldkwaliteit plan Hermelijnstraat (bijlage 3), de stedenbouwkundige voorschriften, het bestemmingsplan en bijlagen (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de randvoorwaarden van de gemeente (toetsingsmoment 1).

Indien er opmerkingen zijn wordt u nog tweemaal, binnen de looptijd van de afgesloten optieovereenkomst, (maximaal 6 maanden), in de gelegenheid gesteld uw schetsontwerp aan te passen aan de opmerkingen. Indien uw schetsontwerp na twee aanpassingen nog niet voldoet aan de voorschriften en/of nog niet akkoord is bevonden door het Supervisieteam, komt uw optie op de kavel te vervallen en zal een andere kandidaat van de reservelijst worden benaderd. Wij gaan ervan uit dat 3 beoordelingsronden voldoende moeten zijn om samen met uw architect tot een bevredigend bouwplan te komen. De architectenkosten die deze stappen vergen zijn geheel voor uw rekening en kunnen na eventuele afkeuring van het ontwerp niet worden verhaald op de gemeente.

Nadat uw schetsontwerp goedgekeurd is door het Supervisieteam en als de kavelaankoop en bouw van de woning voor u financieel haalbaar blijken te zijn kan de gemeente de koopovereenkomst met u sluiten. De koopovereenkomst betreft de koop van de kavel (grond). Onderdeel van de koopovereenkomst zijn de regels en het tijdschema waaraan u zich dient te houden met betrekking tot de toetsing van het bouwplan (zie verder onder punt 4.2). De getekende koopovereenkomst heeft u nodig om formeel de omgevingsvergunningaanvraag te kunnen indienen (of eventueel door de door uw gemachtigde aannemer of architect).

4.2 Regels en tijdschema met betrekking tot de toetsing van het ontwerp

De reden dat de gemeente de regels en het tijdschema met betrekking tot de toetsing van het bouwplan met u wil vastleggen is om heldere afspraken te maken over het te volgen bouwproces.

De belangrijkste punten ten aanzien van deze regels zijn:

- Het proces start met een gesprek tussen u en de medewerker van het verkoopteam De Draai, waarin het proces wordt uitgelegd en de eerste ontwerpideeën worden besproken.
- Indien de eerste verkenning positief is, wordt een optieovereenkomst afgesloten. Uw architect maakt op basis van het kavelpaspoort een Voorlopig Ontwerp (VO) dat wordt getoetst door de begeleider Omgevingsvergunning en eventueel het Supervisieteam

(toetsingsmoment 1). Als het ontwerp getoetst moet worden door het Supervisieteam, zijn u en uw architect verplicht bij de behandeling in het Supervisieteam aanwezig te zijn;

- Eventuele op- en aanmerkingen moeten worden verwerkt in het VO en worden dan nogmaals getoetst door de begeleider Omgevingsvergunning en eventueel het Supervisieteam (toetsingsmoment 2);
- Voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag toetsen de begeleider VTH en eventueel het Supervisieteam het Definitief Ontwerp (DO) op de eisen en randvoorwaarden en de aansluiting van de woning met de omgeving (toetsingsmoment 3).

4.3 De Omgevingsvergunning

Als het Definitieve Ontwerp voor uw woning door het supervisieteam is goedgekeurd krijgt u de koopovereenkomst toegezonden en wordt u uitgenodigd deze in het gemeentehuis te komen ondertekenen. Vervolgens wordt u uitgenodigd om een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen. Onze afdeling VTH zal uw definitieve aanvraag toetsen aan het Omgevingsplan en vergelijken met het schetsontwerp op basis waarvan de kavel aan u is verkocht. Dit zal normaliter maximaal 8 weken in beslag nemen. De VTH casemanager begeleidt u en uw architect tijdens dit proces.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend wordt deze gepubliceerd. Er kan dan door derden, gedurende 6 weken, bezwaar worden gemaakt tegen de verleende vergunning. Als er geen bezwaren zijn, dan is uw vergunning daarna onherroepelijk. Is dit wel het geval, dan wordt de wettelijke bezwarenprocedure gevolgd.

Op 1 januari 2024 zijn de regels voor bouwen en omgevingsvergunningen veranderd.

Dan gelden de nieuwe wetten Omgevingswet en Wet Kwaliteitsboring voor het bouwen (Wkb). De Omgevingswet knipt de 'bouwvergunning' op in twee delen: het ruimtelijke en technische bouwen. Voor de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke bouwen staan de regels in het Omgevingsplan. Dat omvat de huidige bestemmingsplannen, verordeningen en beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, die op 1 januari 2024 van rechtswege overgaan in het Omgevingsplan. Voor het technische bouwen gaat de Wkb gelden. Alleen voor complexe bouwplannen is nog een omgevingsvergunning nodig die wij toetsen aan de bouwtechnische eisen. Voor eenvoudigere bouwwerken is geen technische vergunning nodig en wordt die toets voortaan gedaan door een kwaliteitsborger. Dat is een private partij die onafhankelijk is van opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers. Ook het toezicht op naleving van de technische bouwvoorschriften doet de kwaliteitsborger.

Voor uw bouwplan is geen bouwtechnische omgevingsvergunning nodig.

U moet zelf een erkende kwaliteitsborger inhuren. U hoeft dan alleen de start en afronding van de bouwwerkzaamheden bij ons melden. De bouw van een grondgebonden woning valt onder gevolgklasse 1. Dat zijn de gevallen waarvoor de Wkb bepaalt dat er vanaf 1 januari 2024 geen bouwtechnische omgevingsvergunning meer nodig is.

U heeft wel een ruimtelijke omgevingsvergunning nodig.

Uw aanvraag daarvoor gaat over de ruimtelijke aspecten van uw bouwplan. Wij beoordelen dan of uw bouwplan voldoet aan het Omgevingsplan. Hierin staan de regels uit het huidige bestemmingsplan en de welstandseisen.

4.4 Juridische levering van de kavel: u wordt eigenaar van de grond

U wordt geacht om binnen 3 maanden na de datum dat uw omgevingsvergunning voor uw woning onherroepelijk is de notariële overdracht te laten plaats vinden. Dit is de juridische levering van de grond. Door deze levering wordt u eigenaar van de grond.

De grondlevering vindt plaats bij een door de gemeente aangewezen notaris. De contactgegevens van deze notaris ontvangt u tijdig van het verkoopteam. De notaris maakt de akte van levering op. U ondertekent de akte van levering bij de notaris op dezelfde dag. Deze akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken (het Kadaster). Op het moment van ondertekening van de akte van levering dient u ook de koopsom voor de kavel te betalen waarbij het eerder door u betaalde inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 zal worden verrekend. Voorafgaand aan de notariële overdracht zult u een nota van de notaris ontvangen waarop de door u verschuldigde koopsom is vermeld.

De datum van de juridische levering van de grond is niet altijd ook de datum van de feitelijke levering van de grond. In het geval het bouwrijp maken van de grond niet gereed is, kan de gemeente de grond niet aan u leveren. Als dit het geval is, neemt de gemeente contact met u op over de datum van feitelijke levering.

4.5 Start bouwactiviteiten

Voor de start van de bouw van uw woning zijn er 3 vereisten:

1. De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk
2. U bent eigenaar van de grond (juridische levering)
3. De grond is door de gemeente bouwrijp opgeleverd (feitelijke levering).

Op het moment dat aan al deze 3 voorwaarden is voldaan kunt u in principe starten met de bouw.

Voorafgaand aan de start van de bouw zal er een startbespreking worden gehouden met u, uw aannemer en de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VTH van de gemeente om afspraken en verantwoordelijkheden tijdens de bouw vast te leggen. U kunt hiervoor een afspraak maken met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VTH van de gemeente Dijk en Waard (zie ook 6.1.3).

Uw kavel zal bouwrijp geleverd worden. De randvoorwaarden waaronder de kavel aan u wordt geleverd en de randvoorwaarden ten aanzien van de openbare ruimte, zijn beschreven in hoofdstuk 6. Uiterlijk 6 maanden nadat u eigenaar bent geworden van uw kavel (= de datum van feitelijke levering van de grond) dient u te starten met het bebouwen van uw perceel. Dit staat ook opgenomen in uw koopovereenkomst met de gemeente. Nadat de bouw is begonnen dient het project in een continu bouwproces te worden afgerond.

4.6 Bouwketen, bouwmaterialen

De door u gebruikte bouwketen en bouwmaterialen moeten op uw eigen terrein worden geplaatst.

4.7 Bijzondere verplichtingen

De greppel zoals weergegeven op het kavelpaspoort dient in stand gehouden te worden als functionerend onderdeel van de waterbeheersing, ook van de achterliggende kavels.

4.8 Woonrijp maken

Nadat de woningen in een bouwveld zijn gerealiseerd, wordt de wijk woonrijp gemaakt. Dat betekent dat de straat er definitief wordt ingelegd, bomen geplant en straatmeubilair wordt geplaatst.

Omdat de kavels die verkocht worden door de gemeente her en der in een bouwveld liggen waar ook door een of meerdere projectontwikkelaars woningen worden gebouwd, loopt de bouwstroom vaak niet parallel. Soms zijn de projectmatige woningen al opgeleverd en wacht het woonrijp maken op het gereedkomen van de laatste kavels. En het kan ook zijn dat de projectmatige woningen later dan de kavels worden gerealiseerd.

Het woonrijp maken wordt pas gedaan als alle woningen zijn afgebouwd. Er is anders grote kans dat bijvoorbeeld straatmeubilair of definitieve bestrating beschadigd raakt door de bouwtransporten die plaatsvinden (zie ook hetgeen is beschreven in hoofdstuk 6, onder 6.9)

5. Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er voor uw nieuwe woning meer keuzes te maken dan u vooraf wellicht denkt. Er zijn een aantal wettelijke eisen: zo wordt een nieuw huis uiteraard niet meer met aardgas verwarmd, maar met een duurzamer systeem, zoals een warmtepomp of aansluiting op het warmtenet. Maar welke verschillende systemen zijn er? Wat zijn de voor- en nadelen, wat voor gevolgen hebben keuzes voor goede ventilatie en comfort, waar in de woning kun je het beste de technische installatie onderbrengen?

Ook zijn er mogelijkheden om de woning natuurvriendelijk te bouwen en te kiezen voor materialen die het milieu zo min mogelijk belasten. Het advies: ga goed geïnformeerd het gesprek met aannemer of architect aan. En vraag bij het verkoopgesprek naar de mogelijkheden voor aansluiting op het warmtenet.

De informatiepagina van Duurzaam Bouwloket over nieuwbouw helpt u op weg: <https://www.duurzaambouwloket.nl/thema/nieuwbouw>. Duurzaam Bouwloket is het energieloket dat in opdracht van de gemeente werkt. Op de informatiepagina vindt u een stappenplan om tot een aardgas loze, gezonde, comfortabele en energie-efficiënte woning te komen. Ook kunt u via deze pagina uw vragen stellen.

Het gemeentelijk beleidsplan klimaatadaptatie Dijk en Waard is op 23 augustus 2023 vastgesteld door gemeenteraad. Deze is te vinden op de gemeentelijke website:

<https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/duurzaamheid/klimaat>

Hier vindt u ook tips om zelf uw huis en tuin klimaatbestendig te maken.

6. Randvoorwaarden openbare ruimte

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden van de openbare ruimte op een rij gezet. De gemeente legt de openbare ruimte aan (openbare plantsoenen, openbare wegen, speeltuintjes, straatmeubilair, etc.).

6.1 Landmeetkundige aspecten

6.1.1 Hoogtes

De terreinhoogtes en vloerpeilen in het plan zijn bepaald aan de hand van bodemonderzoek en geohydrologische modellen. De hoogtes in het plan kunnen hierdoor per locatie verschillen. De genoemde hoogtes hebben uitsluitend betrekking op de expliciet genoemde locaties.

As-hoogte rijbaan Baarshof: 2,14- NAP

Waterpeil zuidelijk water De Draai: 3,70- NAP

Hoogtes vloerpeilen woningen:		
Kavelnummer		Vloerpeilhoogte woning (indicatief)
Bouwveld Hermelijnstraat		
G127		1,80-
G128		1,80-

De officiële vloerpeilhoogte wordt afgegeven middels een omgevingsvergunning voor de woning. De voornoemde vloerpeilen zijn enkel ter indicatie. Ten behoeve van de hoogtebepaling van de woning wordt in de omgeving door de gemeente een bekende hoogte afgegeven van een vast referentiepunt (vaak een hoogtebout). Het kan voorkomen dat dit punt zich niet in de directe omgeving van de woning bevindt. De kaveleigenaar dient in dat geval zorg te dragen voor het overnemen van de afgegeven hoogte naar de kavel zodat deze gebruikt kan worden bij de hoogtebepaling van de woning.

6.1.2 Situatie

De kavel wordt éénmalig uitgezet door de gemeente. Hierbij worden uitsluitend de hoekpunten van de kavel uitgezet. Het is aan de kaveleigenaar om binnen deze kavel te zorgen dat de woning en erfafscheiding op de juiste plek komt (bouwblok binnen het bouwvlak en achter de eventueel aangegeven rooilijn). Er worden door de gemeente dus geen gevellijnen of bouwvlakken uitgezet.

6.1.3 Procedure

Voor de start van de bouw neemt de kaveleigenaar contact op met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VTH. Hierna vindt er een startoverleg plaats tussen beiden waarin verschillende aspecten die van belang zijn voor de bouw van de woning worden doorgesproken. Op aangeven van de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht zal vervolgens een landmeter van de gemeente de kavel binnen twee weken na het hiervoor gedane verzoek uitzetten en een referentiehoogte afgeven. De kaveleigenaar hoeft hiervoor dus zelf geen contact te zoeken met de landmeter.

Het is de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar om te zorgen dat de woning op de juiste plaats en hoogte wordt gebouwd. Indien dit niet het geval is kunnen er in de toekomst problemen ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn woningen die te dicht bij een naastgelegen kavel worden gebouwd (dakoverstek) of te kampen hebben met een slechte afwatering van het terrein of grondwateroverlast.

De gemeente adviseert om de landmeetkundige aspecten onder te brengen bij een hiermee bekende aannemer of landmeetkundig bedrijf. Aanwezigheid van de aannemer bij het startoverleg met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht is wenselijk.

6.2 Bodem

6.2.1 Fysische bodemeigenschappen

Hieronder is een globale beschrijving gegeven van de bodemopbouw van het bouwveld Hermelijnstraat, welke sterk plaats- afhankelijk is:

Diepte (m)		Materiaal
Van	Tot	
0	0.70	Klei, matig zandig , zwak/matig humeus, grijsbruin/-beige
0.70	1.70	zand, kleiig, grijsblauw
1.70	2.60	zand, zeer fijn, matig siltig, grijsblauw

Het bestaande maaiveld is/wordt op hoogte afgewerkt in de periode bouwrijp maken.

Op de locatie van de kavel is door de gemeente een sondering verricht. Een sondering geeft inzicht in de draagkracht van de ondergrond en wordt door de constructeur gebruikt om de fundering van de woning te berekenen. Een funderingsberekening is een verplicht onderdeel bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning. De kosten van de sondering zijn inbegrepen in de kavelprijs.

6.2.4 Milieukundige bodemeigenschappen

Naar aanleiding van de uitgevoerde bodemonderzoeken is vastgesteld dat de bodem voldoet aan de eisen voor de categorie Wonen.

6.2.5 Grond

Bij de levering van de kavel heeft de gemeente de kavel op een bepaalde hoogte afgewerkt. Deze hoogte is zo gekozen dat met de grond die vrijkomt uit de bouwput de rest van de kavel op hoogte kan worden gebracht. De gekozen hoogte is een gemiddelde hoogte. Afhankelijk van de omvang van de bebouwing en het gekozen peil, kan het voorkomen dat er te veel of te weinig grond vrijkomt uit de bouwput.

Een overschot aan grond kan tijdens de bouwperiode eenmalig door de gemeente worden teruggenomen. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van

de gemeente. Hij zal een locatie aanwijzen waar de grond naartoe kan worden gebracht. Het opladen, vervoeren en verwerken dient door de kaveleigenaar te geschieden.

Tekort komende grond dient door de kaveleigenaar te worden bijgekocht of kan in overleg met de gemeente in een depot beschikbaar gesteld worden. De geleverde grond dient te zijn voorzien van een certificaat waaruit blijkt dat er voldaan is aan de eisen voor categorie 'Wonen' conform het Besluit Bodemkwaliteit. Op deze manier kunt u er als toekomstige eigenaar zeker van zijn dat de grond vrij is van vervuilingen. Een kopie van de bewijsstukken dienen te worden aangeboden aan de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht. De gemeente zal ook door middel van steekproeven controleren of de aangevoerde grond voldoet aan deze eisen.

6.2.6 Grondwater

De grondwaterstand binnen De Draai verschilt per locatie. De hoogte van het terrein en vloerpeilen van de woningen zijn gerelateerd aan de grondwaterstand. Bij het bepalen van de vloerpeilen van de woningen is als voorwaarde gesteld dat de kruipruimte doorgaans droog moet zijn. Slechts incidenteel, bij heftige regenbuien, mag er wateroverlast in de kruipruimte ontstaan. In De Draai is ervoor gekozen dat deze situatie zich gemiddeld een keer per jaar mag voordoen.

De grondwaterstanden liggen normaliter iets boven het waterpeil, of bij droogte onder het waterpeil.

Bij de bouw van de woning (bijvoorbeeld bij het realiseren van een kelder) kan het noodzakelijk zijn om de grondwaterstand door middel van bronnering (bemaling) te verlagen. In dat geval wordt er water aan de bodem onttrokken. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning (watervergunning) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier nodig. Het vrijkomende water zal vervolgens geloosd moeten worden. De voorkeur gaat hierbij uit naar lozen op het oppervlaktewater. Ook hiervoor dient een vergunning te worden verkregen van het Hoogheemraadschap. Bij de aanvraag van de vergunning dienen gegevens te worden aangeleverd van de grondwaterkwaliteit. Deze gegevens zijn door de gemeente reeds aangeleverd aan het Hoogheemraadschap.

Op de site van het Hoogheemraadschap zijn de exacte bepalingen terug te vinden (www.hhnk.nl onder: *Digitale balie > Inwoners > Vergunningen, Ontheffingen en Meldingen*).

Indien het niet mogelijk is om te lozen op het oppervlaktewater kan er eventueel worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Hiervoor dient dan een lozingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeentelijke riolering beheerder.

Bij het onttrekken van grondwater dient rekening te worden gehouden met de omgeving. In De Draai komen woningen voor die gefundeerd zijn op 'staal'. De term "fundering op staal" is misleidend, aangezien er (op eventueel wapeningsstaal na) geen staal gebruikt wordt. De woningen staan in dit geval niet op palen maar op een verbrede voet die draagt direct op de ondergrond. Door het onttrekken van grondwater uit de bodem kunnen zettingen ontstaan in de ondergrond waardoor de woningen kunnen verzakken. De gemeente adviseert vooraf onderzoek te laten doen naar mogelijke gevolgen van een langdurige onttrekking indien binnen een straal van 50 m gevoelige objecten (o.a. oude woningen) aanwezig zijn. Dit is echter een richtlijn. Onderzoek naar de gevolgen van de werkzaamheden is primair de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar.

6.3 Oppervlaktewater en oever

Indien de kavel grenst aan een sloot zal de gemeente voor levering van de kavel een beschoeiing aanbrengen. Deze beschoeiing bevindt zich ca. 0,20 m tot 0,50 m boven het streefpeil/waterpeil van het oppervlaktewater. De beschoeiing wordt het eigendom van de kaveleigenaar. De beschoeiing dient door de kaveleigenaar te worden onderhouden en, indien noodzakelijk, te worden vervangen. Hierbij dient de oorspronkelijke kavelgrens (waterlijn) te worden gerespecteerd.

Het machinaal te bereiken water, middels een trekker rijdend in de berm of middels een maaiboot in sloten met een minimale breedte van 6 meter, in De Draai wordt beheerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Water wat hier niet aan voldoet wordt beheerd door aanliggende kaveleigenaren. Voor water in De Draai gelden regels van het hoogheemraadschap. Deze regels zijn o.a. vastgelegd in de Keur. Werkzaamheden in, op, onder of naast het water zijn, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, melding- of vergunningplichtig. Op deze manier voorkomt het Hoogheemraadschap dat oevers van waterlopen beschadigen, waterlopen verstopt raken en kunnen overstromen of er een slechte waterkwaliteit ontstaat. Het eigendom van het water ligt bij de gemeente Dijk en Waard. De regels van de gemeente zijn ook van toepassing.

Enkele voorbeelden van werkzaamheden waarbij contact moet worden opgenomen met het Hoogheemraadschap:

- Het graven en dempen van waterlopen.
- Het realiseren van vlonders, steigers of andere bouwsels grenzend aan of boven het water (ook gemeente in verband met eigendom grond).
- Het verwijderen, aanbrengen en vernieuwen van beschoeiingen of damwanden.
- Lozen op en onttrekken van oppervlaktewater (bij een bepaalde hoeveelheid).
- Planten van bomen of realiseren van bebouwing (schuurtjes) op minder dan 1,50 m vanaf de insteek van het talud (dit is het punt waar de oever schuin afloopt).

Op de site van het Hoogheemraadschap zijn de exacte bepalingen terug te vinden (www.hhnk.nl onder: *Digitale balie > Inwoners > Vergunningen, Ontheffingen en Meldingen*).

6.4 Riolering en drainage

In De Draai is gekozen voor een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat regenwater en afvalwater (vuilwater) apart worden ingezameld en afgevoerd. Onder de wegen in De Draai zullen hiervoor verzamelleidingen worden aangelegd; een leiding voor de afvoer van regenwater en een leiding voor de afvoer van vuilwater.

6.4.1 Regenwater

Regenwater van verharde oppervlakken, zoals wegen en daken van woningen, wordt vastgehouden op de kavel en/of geloosd op het oppervlaktewater van De Draai. Woningen die aan het water liggen dienen het regenwater zelf met een afvoerleiding te lozen op het oppervlaktewater. Woningen die niet aan het water grenzen dienen het hemelwater met een verzamelleiding aan te bieden op de erfgrans zodat een aansluiting kan worden gemaakt op het gemeentelijke regenwaterriool. Het leidingwerk voor deze aansluiting dient te worden uitgevoerd in de kleur grijs-blauw (dit is de kleur voor regenwater om verwarring met vuilwater te voorkomen). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool dient een 'Aanvraag Riolaansluiting' te worden ingediend bij de gemeente (zie tevens paragraaf 6.4.4). Het gemeentelijke regenwaterriool staat in verbinding met het oppervlaktewater.

Straatkolken worden ook op dit regenwaterriool aangesloten. Alles wat in de kolk terecht komt, komt dus uiteindelijk ook in het oppervlaktewater terecht. Het is dan ook niet toegestaan om afvalwater (sopje, water van het wassen van de auto) via de kolken weg te spoelen. Dit water bevat veel verontreinigingen die de kwaliteit van het oppervlaktewater negatief beïnvloeden. Dergelijk afvalwater valt kan het beste worden weggespoeld via de gootsteen of het toilet.

6.4.2 Vuilwater

Afvalwater (vuilwater) dient eveneens met een verzamelleiding op de erfgrens te worden aangeboden zodat een aansluiting kan worden gemaakt op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Het leidingwerk voor deze aansluiting dient te worden uitgevoerd in de kleur rood-bruin (dit is de kleur voor vuilwater). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool dient een 'Aanvraag Rioolaansluiting' te worden ingediend bij de gemeente (zie tevens paragraaf 6.4.4). Het vuilwater uit het gemeentelijke vuilwaterriool komt uiteindelijk terecht bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van het Hoogheemraadschap.

6.4.3 Drainage

Zoals is vermeld in paragraaf 4.1.1 zijn de terreinhoogtes en vloerpeilen van woningen mede bepaald op basis van de grondwaterstand. Drainage op de kavel is hierbij in principe niet nodig. Indien de kaveleigenaar toch besluit om drainage aan te leggen geldt voor woningen die grenzen aan het water dat de drainageleiding direct dient te worden aangesloten op het oppervlaktewater. Woningen die niet aan het water grenzen dienen het grondwater met een verzamelleiding aan te bieden op de erfgrens zodat een aansluiting kan worden gemaakt op het gemeentelijke regenwaterriool of drainageleiding. Het leidingwerk voor deze aansluiting dient te worden uitgevoerd in de kleur grijs-blauw (dit is de kleur voor grondwater). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool of drainage dient een 'Aanvraag Rioolaansluiting' te worden ingediend bij de gemeente (zie tevens paragraaf 6.4.4).

6.4.4 Procedure riool- en/of drainageaansluiting

De riolering of drainage van de kavel wordt slechts op het gemeenteriool of drainage aangesloten indien door de kaveleigenaar een 'Aanvraag Rioolaansluiting' is ingediend bij afdeling Beheer van de gemeente. Het formulier voor deze aanvraag is te vinden op de gemeentelijke website en bevat tevens aanvullende voorwaarden waaraan de aansluiting moet voldoen. Aan de aanvraag zijn kosten verbonden. Deze bedragen € 613,45 excl. BTW, (prijspeil juni 2022) voor regenwater en vuilwater, per woning. Voor een drainageaansluiting wordt een extra tarief berekend op basis van werkelijke kosten. Voor dit bedrag maakt de gemeente de aansluiting op het gemeenteriool of drainage. De leidingen van de woningen, die zich tot aan de erfgrens bevinden, worden hierbij door de gemeente doorgetrokken tot aan het gemeenteriool. Ca. 1 m binnen de erfgrens (dus op de kavel) plaatst de gemeente tevens een ontstoppingsputje. Dit putje wordt gebruikt voor het ontstoppen van de leiding. De kaveleigenaar wordt geadviseerd om zelf, ter plaatse van de gevel, nog een ontstoppingsputje op te nemen.

Het volledig ingevulde aanvraagformulier 'Aanvraag Rioolaansluiting' met benodigde bijlagen dient minimaal 4 weken voor de aansluitdatum te zijn ingediend. Alvorens er tot aansluiting op het gemeenteriool wordt overgegaan dient de kap op het pand te zitten en de hemelwaterafvoeren (regenpijpen) op de grondleidingen te zijn aangesloten.

6.5 Nuts- en telecomvoorzieningen

In De Draai worden de gebruikelijke nuts- en telecomvoorzieningen aangelegd (water, elektriciteit, kabeltelevisie en telefoon). Daarnaast komt er glasvezel in de wijk. Voor aansluiting op deze voorzieningen, ook de voorzieningen die tijdens de bouw benodigd zijn, dient de kaveleigenaar een aansluiting aan te vragen (huisaansluiting) bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen. Deze aanvraag loopt buiten de gemeente om. De aanvraag is te doen via de website: www.aansluitingen.nl.

6.6 Parkeren

Er dienen bij vrije kavels minimaal 2 parkeerplaatsen voor auto's op eigen erf te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen door de kaveleigenaar in stand te worden gehouden. Hierop zal door de gemeente worden toegezien. De garage telt niet mee in het aantal parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de gemeentelijke inrit.

6.7 Inritten

De parkeerplaats op de kavel zal worden ontsloten met een inrit. De plaats en de breedte van de inrit is door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat de locatie van het parkeren op de kavel zo gesitueerd moet worden dat op een normale manier gebruik kan worden gemaakt van de inrit.

De inrit wordt tot aan de erfgrans aangelegd door de gemeente. Doordat de inrit is opgenomen in het Stedenbouwkundige plan hoeft hiervoor geen melding te worden gedaan.

Nieuwe inritten of wijzigingen aan bestaande inritten zijn daarentegen wel meldingsplichtig. Het formulier voor de melding is te vinden op de gemeentelijke website. Doordat er sprake is van een nieuwe wijk zal de gemeente echter zo veel mogelijk vasthouden aan het oorspronkelijke Stedenbouwkundige plan.

De inritten worden gerealiseerd ná het gereed komen van alle woningen, als onderdeel en op het moment van het totale woonrijp maken van de wijk. Bij de bouw van de woning zijn doorgaans slechts de bouwwegen aanwezig. Tijdelijke aansluiting van de kavel op de wegen geschiedt door de kaveleigenaar. Een uitzondering hierop vormen kavels die ontsloten worden door een dam. In dit geval zal de dam voor levering van de kavel tot aan de erfgrans worden voorzien van een tijdelijke verharding van puingranulaat. Na gereed komen van de woning, of bij een dubbele inrit pas na het gereedkomen van beide woningen, zal de dam worden voorzien van de definitieve verharding.

6.8 Aanvullende informatie openbare ruimte

In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de volgorde van ontwikkelen van de openbare ruimte. Deze toelichting gaat in de meeste gevallen op, soms kan het echter nodig zijn om hiervan af te wijken.

1. Bouwrijp maken door de gemeente:
 - a. Uitvoeren van groot grondverzet (graven en dempen van sloten, ophogen van het terrein, maken zandbanen t.b.v. wegen, grondverzet t.b.v. riolering)
 - b. Inrichten van het watersysteem: maken beschoeiingen, dammen, duikers etc.
 - c. Aanbrengen hoofdriool en eventueel drainagevoorzieningen.
 - d. Aanbrengen bouwstraten (tijdelijke verharding van oude betonstraatstenen).

- e. Aanbrengen nuts- en telecomvoorzieningen (door nutsbedrijven, op verzoek gemeente)
2. Bouw woningen door derden, maken aansluitingen woningen op de hoofdriolering door de gemeente, maken aansluitingen nutsvoorzieningen door nutsbedrijven.
 3. Woonrijp maken door de gemeente:
 - a. Uitvoeren van klein grondverzet (maken zandbanen t.b.v. voetpaden en parkeerplaatsen, maken groenstroken).
 - b. Aanbrengen definitieve verhardingen van voetpaden, fietspaden en wegen.
 - c. Aanbrengen beplantingen, openbare verlichting en straatmeubilair.

Speelvoorzieningen zullen tijdens het woonrijp maken of nadien worden aangebracht.

6.9 Algemene aanvullende aandachtspunten ten aanzien van de omgeving

Hieronder is een opsomming gegeven van de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de openbare ruimte waarmee bij de ontwikkeling van de kavel rekening dient te worden gehouden:

1. Algemeen

- a. Bij het transporteren van materiaal (grond!) en materieel dient de openbare ruimte te worden schoongehouden.
- b. Te kort komende grond wordt door de kaveleigenaar bijgekocht. Het is niet toegestaan om grond te ontgraven uit (depots in) De Draai.
- c. De hoogte van de kavels is zodanig bepaald waarbij er getracht is dat er geen grondoverschot bij de bouw van de woning zal voorkomen. Mocht er de eigenaar toch grond willen afvoeren dan gebeurt het na het verkrijgen van toestemming van de Handhaver van de gemeente. Zonder toestemming, eigenhandig, terug leveren van grond is niet toegestaan.
- d. Schades aan materialen van de openbare ruimte dienen te worden voorkomen. Indien er schade is ontstaan dient dit te worden gemeld bij de Handhaver van Omgevingsvergunning.
- e. Het plaatsen van materiaal en materieel geschiedt uitsluitend op de eigen kavel! In de openbare ruimte geloste materialen worden nog dezelfde dag op kavel geplaatst.
- f. De kaveleigenaar treft maatregelen om voertuigen t.b.v. de bouw zo veel mogelijk op de eigen kavel te kunnen parkeren.
- g. De kaveleigenaar treft maatregelen om de hinder aan omgeving en omwonenden tot een minimum te beperken.
- h. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van zijn kavel voor hulpdiensten.
- i. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van de openbare ruimte voor hulpdiensten en anderen. Het is in geen geval toegestaan de rijbaan te stremmen voor verkeer. Let op, hulpdiensten hebben een minimale doorrijdbreedte nodig van 3,50 m.

2. Ontwikkeling na bouwrijp maken

In de bouwrijp situatie zijn slechts de bouwwegen aanwezig. Aansluiting van de kavel op de wegen geschiedt door de kaveleigenaar.

3. Ontwikkeling na woonrijp maken

In het gunstigste geval wordt de woning op de kavel gebouwd na het bouwrijp maken. Mocht de situatie zich voordoen dat de woning op de kavel na het woonrijp maken gebouwd wordt, dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden door de kaveleigenaar met zorg te worden omgegaan

met de nieuwe openbare ruimte. Schade aan verschillende onderdelen van de openbare ruimte (verhardingen, groen, riolering, etc.) veroorzaakt door de ontwikkeling van de kavel zal worden verhaald op de kaveleigenaar. In veel gevallen zal de gemeente voor bouw van de woning op de kavel een vooropname van de openbare ruimte doen om eventuele schades te kunnen verhalen op de kaveleigenaar.

Bijlagen

De bijlagen staan apart op de website vermeld en maken integraal onderdeel uit van deze verkoopbrochure.

1. Plankaart Vrije Kavels De Draai bouwveld Hermelijnstraat
2. Kavelpaspoorten Vrije Kavels De Draai
3. Beeldkwaliteitsplan Hermelijnstraat, maart 2021
4. Tijdschema

Aandachtspunt

Dit boekje is bedoeld om inzicht te geven in de gewenste ontwikkeling van de woonwijk De Draai. Het geeft richting aan de beoogde bebouwing. Als u voldoet aan de regels die beschreven zijn in het kavelpaspoort is de kans op vergunningverlening het grootst. Er is ook wetgeving waardoor soms meer en/of op andere plekken op de kavel vergunning vrij kan worden aangebouwd, bijgebouwd, etc. Deze landelijke regels kunnen voor u en/of uw burens gevolgen hebben.