

Park Zestienhoven

Beantwoording van de gestelde vragen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en bouwmogelijkheden:

Klopt het dat buiten het bebouwingsveld (zoals aangegeven op de kaveltekeningen) vergunningsvrije zij- en achterbouwen en bijgebouwen gebouwd kunnen worden.

Antwoord:

Ja, mits deze voldoen aan de regelgeving mbt vergunningsvrije bebouwing

Wat wordt in de Randvoorwaarden Particuliere Kavels Rietzoom bedoeld met terrassen

Antwoord:

Met terrassen worden in dit geval gebouwde terrassen bedoeld, die onderdeel uitmaken van het bouwwerk, bijvoorbeeld doordat ze gefundeerd zijn.

Worden hier ook verharde/betegelde terrassen om op te zitten in de tuin bedoeld.

Antwoord:

Neen, zolang het terrassen zijn die uit bestrating bestaan en geen onderheide bebouwing betreffen, worden deze vorm van terrassen hier niet bedoeld.

Hoe is de inrichting van het gebied van het Isaac Beekmanhof

Antwoord:

Het Inrichtingsplan voor de buitenruimte is nog niet gereed. Bekend is wel, is dat de Isaac Beekmanhof een woonerf of een 30-km gebied wordt, met een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers.

Zijn er betere Maatvoeringstekeningen van de kavels waarop het bebouwingsveld is aangegeven.

Antwoord:

Er is een nieuwe verbeterde serie tekeningen op de website geplaatst. Hierin zijn de ca. maatvoeringen van het bebouwingsveld opgenomen.

Volgens de randvoorwaarden mag alleen van het gedefinieerde bebouwingsveld worden afgeweken voor de bouw van een garage/berging, als dit samen met de burens gebeurt. Bij de kavels aan de Beekweg mag men ook tot 1 m van de zijgrens van een kavel bouwen, mits de woning aan die kant vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn geen raamopeningen heeft. Waarom wordt die regel hier niet genoemd ?

Antwoord:

Aan het oostelijk deel van de Beekweg, waar in een hogere dichtheid mag worden gebouwd gelden andere bouwregels. De particuliere kavels in de Rietzoom, die nu in de verkoop worden gebracht, zijn groter en hier geldt een ruimere opzet, waarbij het bouwvlak aan beide zijden veelal minimaal 3 meter uit de kavelgrenzen is gesitueerd.

Moet o.a. kavel 70 ook aan de welstandparagraaf B11 voldoen

Antwoord:

Kavel 70 is gesitueerd aan een laan en derhalve moet de bebouwing op kavel 70 inderdaad voldoen aan de welstandcriteria van de Lanen.

Moet o.a. kavel 70 ook aan de welstandparagraaf C8, voldoen

Antwoord:

Kavel 70 ligt aan Laan 1, de Villalaan. Villalaan was de werknaam van deze laan, voordat de formele straatnaam Copernicuslaan werd toegewezen.

Hier geldt het voorgeschreven kleurenpalet: antraciet-bruin-rood-oranje.

Mag het te bouwen huis op kavel 70 een gestucte gevel hebben?

Antwoord:

Nee, het huis op kavel 70 moet een bakstenen gevel krijgen, zoals omschreven bij de welstandscriteria van de Lanen.

Mag kavel 71 ook voldoen aan de welstandcriteria C8 en C9, dan wel een hybride variant van beiden.

Antwoord:

Kavel 71 ligt aan de laan en is ook goed zichtbaar vanaf de laan. Derhalve gelden hier de welstandscriteria voor de lanen.

Kan er meer informatie toelichting worden gegeven wat in de welstandparagraaf C9 bedoeld wordt met “De gradiënt speelt hierbij een belangrijke rol”?

Antwoord:

Met de gradiënt wordt de van west- naar oostzijde oplopende bebouwingsdichtheid in Park 16Hoven bedoeld.

Klopt het dat onder andere de kavel 60, 68 en 67 moeten voldoen aan de welstandparagraaf C9.

Antwoord:

Dat is correct

Bevinden de kavels 60, 68 en 67 zich aan dezelfde binnenwereld of zijn dit 2 verschillende binnenwerelden en moeten de woningen hieraan voldoen

Antwoord:

De kavels 60, 68 en 67 bevinden zich aan dezelfde binnenwereld.

Deze binnenwereld zal zich, net als de welstandvrije kavels in de noordelijker gelegen Vijverbuurt, kenmerken door een verscheidenheid aan bebouwing en materiaalgebruik.

Wat wordt precies bedoeld wordt met één architectonische familie en hoe wordt gezorgd dat de bebouwing hieraan voldoet en wat is de kleurstelling, welstandparagraaf B12, van de kavels 60, 68 en 67?

Antwoord:

Net als verschillende leden van een zelfde familie zijn de gebouwen niet precies hetzelfde maar is er wel sprake van samenhang in uiterlijk door bijvoorbeeld een vergelijkbare detaillering en/of materiaalgebruik. Dit uitgangspunt is vooral van toepassing bij projectmatige ontwikkeling van meerdere woningen tegelijkertijd

Deze binnenwereld, waarvan genoemde kavels deel uitmaken, zal zich net als de welstandvrije kavels in de noordelijker gelegen Vijverbuurt kenmerken door een verscheidenheid aan bebouwing. Hierbij past een grotere verscheidenheid in materiaalgebruik, waarbij het vooral van belang is dat wordt afgeweken van het materiaal en/of kleurgebruik langs de lanen. Kavelkopers hoeven niet onderling met elkaar af te stemmen welke materialen ze gebruiken.

De kavels aan de Buys Ballotlaan vallen onder de welstandsparagraaf (C3 en C8, lanen) en dienen blijkens de welstandsparagraaf in overeenstemming te zijn met de overige woningen in de Buys Ballotlaan; kan dit verduidelijkt worden.

Antwoord:

De regels met betrekking tot de bouwhoogte, rooilijn en het kleurenpalet in combinatie met de regels ten aanzien van de erfafscheidingen garanderen voldoende dat deze vrijstaande woningen de gewenste samenhang zullen vertonen met de overige delen van de zelfde laan.

In de Informatiebrochure staat op bladzijde 26 en pagina 24 dat alle bebouwing moet binnen het bebouwingsveld worden geplaatst. Wat is de definitie van “bebouwing” Mag een verhard of betegeld oppervlak (zoals een plaatsje voor een terras, of sierbestrating in de tuin) aan de achterkant van het huis (dus niet naar het openbaar gebied gekeerd) buiten het bebouwingsvlak uitsteken.

Antwoord:

Een verhard terras mag buiten het bebouwingsvlak steken, tenzij het een gefundeerd terras betreft.

Onderdeel C8 (lanen) van de Welstandsparagraaf en onderdeel C9 (binnenwerelden) van de Welstandsparagraaf stelt dat de binnenwereld één architectonische familie vormt. Hoe verwacht men dat kopers het ontwerp van hun huizen op elkaar afstemmen als de kavels niet tegelijkertijd uitgegeven worden.

Antwoord:

Deze zinsnede is inderdaad erg gericht op het tegelijkertijd projectmatig ontwikkelen van een groter aantal woningen. Voor de vrije kavels geldt dat de regels met betrekking tot de bouwhoogte, rooilijn en het kleurenpalet in combinatie met de regels ten aanzien van de erfafscheidingen voldoende garanderen dat deze vrijstaande woningen de gewenste samenhang zullen vertonen met de overige delen van de zelfde laan of binnenwereld.

Er is een voorkeur voor 2 parkeerplaatsen naast elkaar en achter de voorgevelrooilijn. Indien een kavel zich hier niet voor leent, kan hier dan van afgeweken worden en deze hoeven dus ook niet binnen het bebouwingsvlak te vallen.

Antwoord:

Als het echt niet anders kan, kunnen de parkeerplaatsen achter elkaar worden gesitueerd, maar wel achter de rooilijn. In het gebruik is naast elkaar veel handiger. Hierbij is het tevens van belang dat de onderbreking van de erfafscheiding ter plaatse van de inrit niet breder dan 3,5 meter mag zijn; de parkeerplaatsen vallen buiten het bebouwingsvlak.

In de Informatiebrochure staat op bladzijde 34 dat een verdiepte inrit aan de voorzijde is toegestaan op 3 meter uit de erfgrans.” Wat wordt verstaan onder een verdiepte inrit. Mag een parkeerplaats voor een auto onder het huis (kelder) worden gerealiseerd?

Antwoord:

Voor deze kavels gelden de regels zoals vastgelegd in de randvoorwaardennota Particuliere Kavels Rietzoom dd april 2017. Hierin is vastgelegd dat bij deze particuliere kavels geen kelders (dieper dan 0,5 meter onder uitgiftepeil) zijn toegestaan. Om reden van het voorkomen van kwel in dit deel van de Rietzoom, zijn op deze locatie geen kelders toegestaan

Is het ingraven van een ondergrondse tank voor de opvang van regenwater (voor een separaat watersysteem ten behoeve van het spoelen van de toiletten e.d.) toegestaan en is het toegestaan om een zwembad of vijver in te graven.

Antwoord:

Een zwembad is vergelijkbaar met een kelder, omdat het al snel dieper is dan 0,50 meter, en mag dus niet gerealiseerd worden. Een vijver kan alleen tot 0,50 meter diepte. Voor technische installaties geldt dat als zij uit hun aard dieper zijn dan 0,50 meter, dit wel is toegestaan.

Moet er vanaf een verlaagd terras vervolgens weer een talud naar de hoger gelegen tuin worden aangelegd, of mag de overgang van verlaagd terras naar hoger gelegen tuin ook door middel van enkele treden geschieden?

Antwoord:

De overgang van een verlaagd terras naar de hoger gelegen tuin mag mits deze overgang op voldoende afstand van de watergang is gesitueerd dmv enkele treden geschieden.

Omgevingsvergunning:

Moet de bodemgeschiktheidsverklaring t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning zelf aangevraagd worden.

Antwoord:

De bodemgeschiktheidsverklaring maakt als bijlage onderdeel uit van de Koopovereenkomst en Ontwerp-Akte. Er is geen sprake van een "voorlopige" koopovereenkomst.

Uitgifte c.q. Koop:

Wanneer, op basis van welke voorwaarden, gaat de gemeente akkoord met meerdere inschrijvingen per huishouden?

Antwoord:

Zoals aangegeven in de stukken van de notaris, zal de inschrijver tijdig aan moeten geven wat de reden van een dergelijk verzoek is en zal de gemeente dit verzoek overwegen.

Wordt de koopovereenkomst gesloten met een voorbehoud van financiering tot stand komt.

Antwoord:

In het artikel over het einde van de koopovereenkomst is bepaald dat de koper bevoegd is de koopovereenkomst voor een bepaalde termijn te beëindigen door opzegging. Een van de redenen kan zijn het niet verkrijgen van een financiering.

Is een CPO traject gebruikelijk/mogelijk.

Antwoord:

De kavels in Park16Hoven Rietzoom zijn bestemd voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO), 1 kavel 1 woning. Deze kavels zijn niet beschikbaar voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ten behoeve van meerdere woningen per kavel.

Welk document met betrekking tot de oppervlaktes is leidend, de Randvoorwaardennota of de tekening zoals opgenomen in het document Kaveltekening en kavelrijzen Loting 2 oktober 2017.

Antwoord:

De tekeningen opgenomen in het document Kaveltekening en kavelrijzen Loting 2 oktober 2017, zijn leidend.

De omschrijving van de kavels 70, 71 en 73 is m.i niet correct, Hier lijkt ten onrechte tekst uit een andere brochure, van andere kavels, overgenomen te zijn.

Antwoord:

Deze tekst is inderdaad niet correct en zal worden gecorrigeerd. Er wordt een nieuwe versie d.d. 11 september 2017 op de website geplaatst.

De laatste 2 regels van de 1^e alinea zijn ten onrechte opgenomen.

Graag een toelichting over welke rechten en plichten van toepassing zijn op Artikel 6.3 van de Algemene Voorwaarden voor Levering

Antwoord:

Hier worden in beginsel geen andere bijzondere lasten en beperkingen bedoeld als in art. 6.1 van de algemene voorwaarden. Over bijzondere lasten en beperkingen meer in het algemeen: de voorbeelden die de wetgever geeft zijn privaatrechtelijk van aard, zoals beperkte rechten van derden (zoals een hypotheek of erfdiensbaarheid), beslag, rechten uit overeenkomst (zoals huur of gebruik) en ook beperkingen die voortvloeien uit bijvoorbeeld auteursrechten of octrooien.

Wat wordt in de algemene voorwaarden bedoeld "... aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven..."

Antwoord:

Er kunnen bijzonder lasten en beperkingen niet aan de gemeente bekend zijn omdat dergelijke feiten aangaande de onroerende zaak kunnen zijn ingeschreven bij brondocumenten van andere percelen dan wel niet zijn aangehaald door welke oorzaak dan ook. Dan zijn deze onbekend in die zin dat uit raadpleging van de brondocumenten van de onroerende zaak zelf die feiten niet tevoorschijn komt. De gemeente is aldus zelf niet op de hoogte en kan de koper daarover niet informeren. Indien de betreffende gerechtigde in de toekomst opkomt voor haar recht is het aan de betreffende eigenaar om het recht te respecteren of in overleg met de gerechtigde te beëindigen.

Wat wordt bedoeld met overgang van rechten zoals verwoord in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden voor Levering:

Antwoord:

Bijvoorbeeld garanties van aannemers die verband houden met de onroerende zaak.

Wat wordt bedoeld met het afgescheiden houden van de Onroerende Zaak zoals opgenomen in Artikel 13.1 van de Algemene Voorwaarden voor Levering:

Antwoord:

De gemeente wenst afscheiding van bouwpercelen met het aangrenzende openbaar gebied, opdat duidelijk is waar het openbaar gebied begint en eindigt. Op voorhand kan de gemeente in de algemene voorwaarden niet aangeven welke afscheidingen daarvoor in aanmerking komen. Wel kan de gemeente als criterium aangeven dat deze voor de gemeente aanvaardbaar moet zijn. Indien de gemeente een bepaalde afscheiding voorschrijft, zal dat in de betreffende koopovereenkomst worden bepaald.

Civiele Techniek (bouwrijpmaken):

Wat is de bestemming van het eiland voor kavel 71. Wordt dit een speeleiland of een eiland ingericht met openbaar groen

Antwoord:

Indien met "het eiland" de groene driehoek in de Copernicuslaan wordt bedoelt: het Inrichtingsplan (IP) is nog in voorbereiding, over de inrichting van het openbaar gebied is nog geen definitief besluit genomen. Het is de bedoeling dat er in het groen een speelplekje voor jonge kinderen komt. Indien met "het eiland" stukjes land in het water bedoelt: deze raken zijn of raken begroeid met natuurlijk vegetatie.

Wat is de maatvoering van de inrit bij kavel 71. Het gearceerde deel is wel erg smal om in- en uit te rijden; zoals het er nu uitziet moet je over het gearceerde deel van kavel 70 rijden.

Antwoord:

De toegang tot de kavel op eigen terrein is 3 meter breed. Deze kan gewoon worden bereikt via de openbare weg.

In de Algemene Voorwaarden voor Levering gaat artikel 4 over het risico bij bodemverontreiniging. Is er een milieurapportage opgemaakt, zo ja, waar is die te vinden.

Antwoord:

De bodem is geschikt voor bestemming en gebruik; bij de akte zal als bijlage de verklaring omtrent geschiktheid worden aangehecht. Nadere informatie omtrent de bodemrapportages kunt u altijd raadplegen via de bodemsite <http://www.bodemloket.nl/>

Welke telecombedrijven gaan in deze wijk infrastructuur aanleggen/leveren.

Antwoord:

In Park 16Hoven zijn er twee partijen die glasvezel aanleggen:

Ziggo: Deze partij legt glasvezel aan in de wijk tot aan de kleine kastjes (eindverdelers, die in de haag staan); vanaf deze kastjes brengen zij traditioneel COAX tot in de woning (tot 300MB).

Via dit netwerk worden televisie, internet en telefoon aangeboden.

Reggefiber: is van KPN, deze partij legt een openbaar glasvezelnetwerk aan, waarover ook andere providers hun diensten kunnen aanbieden.

Is een gasaansluiting verplicht.

Antwoord:

Gasleidingen worden wel aangelegd, maar u bent niet verplicht een aansluiting te nemen.

Het is zelfs aan te raden geen gas te nemen, omdat de rijksoverheid het gebruik van gas wil gaan uitfasen. Wetgeving hiervoor is in voorbereiding.

Zijn warmtepompen toegestaan?

Antwoord:

Ja, warmtepompen zijn toegestaan, maar hier dient u wel een vergunning voor aan te vragen.

Wanneer wordt de omgeving woonrijp gemaakt, lees directe omgeving van de 10 nieuw uit te geven vrije kavels en het resterende deel

Antwoord:

De omgeving wordt gefaseerd woonrijp gemaakt. Zodra er geen of weinig bouwactiviteiten in het gebied meer worden uitgevoerd wordt de definitieve situatie aangelegd..

Is er een inrichtingsplan danwel kwaliteitshandboek van het woonrijp maken

Antwoord:

Het inrichtingsplan is nog niet gereed. U kunt er van uit gaan, dat de Buys Ballotlaan een 30-km gebied wordt en de Cornelis Drebbelhof en de Isaac Beeckmanhof een woonerf of een 30km gebied worden. Verder worden in Park 16Hoven gebakken klinkers in de straten gebruikt en trottoirtegels op de trottoirs, zoals u in de reeds gerealiseerde delen van de wijk kunt zien.

Hoe moet het bouwverkeer bij kavel 71 komen? dat lijkt deels over kavel 70 te moeten.

Antwoord

De toegang tot de kavel op eigen terrein is 3 meter breed. Deze kan gewoon worden bereikt via de openbare weg. Bouwverkeer gaat via de bouwweg en niet via kavel 70.

Er wordt in de brochure gesproken over het belang van duurzaamheid, hier wordt verder weinig inhoud aangegeven danwel eisen opgelegd, klopt dat?

Antwoord:

De gemeente Rotterdam stimuleert duurzaam bouwen. U kunt hierover meer informatie vinden op de website <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/duurzaam-verbouwen/>

Hoe diep moet er gefundeerd worden, is er een sondering reeds aanwezig danwel wat is het gemiddelde in park16hoven?

Antwoord:

Voor bepalen inheidiepte zullen sonderingen uitgevoerd moeten worden. De situatie kan per locatie verschillen, op huidige locatie Rietzoom zijn nog geen sonderingen uitgevoerd.

Wat is de grondwaterstand?

Antwoord:

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de grondwaterstand. Het thans bekende Singelpeil is 6,00 NAP tot -6,20 NAP, de grondwaterstand heeft relatie met dit singelpeil. Exacte peil van grondwaterstand is onbekend, ter plaatse is geen peilbuis aanwezig.

Zijn alle nutsvoorziening reeds in de grond?

Antwoord:

Nee, deze worden aangelegd zodra er via de website www.mijnaansluitng.nl een aanvraag voor aansluiting wordt gedaan

Algemene vragen:

Wat is de planning en aantal van de resterende in Rietzoom te verkopen kavels ?

Antwoord:

Zoals in de informatiebrochure te zien is, zijn er nog circa 36 die in verkoop worden gebracht. De planning van de verkoop is afhankelijk van de verkoopsnelheid van de huidige en toekomstige kavels. Het kan nog diverse jaren duren voordat alle kavels verkocht zijn.

Kan op de tekeningen een duidelijk noordpijl worden aangegeven.

Antwoord:

Op de tekeningen staan inderdaad geen noordpeilen, echter de tekeningen zijn noord-gericht getekend.

In de Informatiebrochure staat op bladzijde 25 dat het bestemmingplan wordt geactualiseerd. Is er al meer bekend over het actualiseren van het bestemmingsplan?

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt naar verwachting geactualiseerd in de periode 2017-2019.

Volgens de brochure is er een archeologische onderzoek noodzakelijk tijdens het bouwrijp door de gemeente, is dat al gebeurd en is dat rapport beschikbaar; vrijwaart de verkoper de koper hiervan bij transport

Antwoord

Medio 2004 is er heeft er reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Dit rapport zal indien daarom verzocht wordt en noodzakelijk is voor de te ontwikkelen woning ter hand worden gesteld. Er wordt geen vrijwaring in de akte opgenomen.

Hoe wordt geluidsoverlast voor de bewoners van de te ontwikkelen villawijk voorkomen nabij de snelwegen A13 en A20 ingeperkt. Zijn er plannen om geluidswallen of geluidsschermen te plaatsen.

Antwoord:

De geluidssituatie ter plaatse voldoet aan de normen voor woningbouw. Er zijn geen plannen om nieuwe geluidswallen of geluidsschermen te plaatsen.

Aan het einde van de Buys Ballotlaan is een keerlus getekend. Wat gebeurt er met het binnengebied van die keerlus, krijgen de toekomstige omwonenden daar inspraak in.

Antwoord:

In het binnengebied van de keerlus wordt in het groen een speelplekje voor kleinere kinderen gerealiseerd. Hoe speelplekje en beplanting er precies uit komen te zien, moet nog worden uitgewerkt. Het ligt in de rede dat de eerste kavelkopers hier inspraak in krijgen. Als een bepaald deel van de straat bebouwd is, wordt de buitenruimte aangelegd.

Dat kan soms enige jaren duren, afhankelijk van de verkoopsnelheid van de kavels.



Zolang kavel 61 niet verkocht is, is het niet mogelijk voor kavel 60 gezamenlijk met kavel 61 een garage te bouwen die tot aan de erfgrens loopt. Is daar een oplossing voor.

Antwoord:

Zolang kavel 61 niet verkocht is, is het inderdaad niet mogelijk om samen met de toekomstige bewoners van die kavel gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid om een vergunningplichtige garage buiten het bebouwingsveld te plaatsen. Vergunningsvrije bebouwing mag onder voorwaarden zoals genoemd in de regelgeving hierover wel buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Mogelijk voldoet de beoogde garage aan de regelgeving omtrent vergunningsvrij bouwen en is derhalve realisatie op de gewenste plek toch mogelijk.