



## 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.*

**Hoe is de inrichting van het gebied van het Isaac Beeckmanhof:**

*Antwoord:*

*Het inrichtingsplan kunt u downloaden via de website [www.park16hoven.nl](http://www.park16hoven.nl), onder het tabblad Plan, linksonder op de webpagina*

**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.*



**In de Informatiebrochure staat op bladzijde 34 dat een verdiepte inrit aan de voorzijde is toegestaan op 3 meter uit de erfrens.” 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.*

**De kavels 59 en 63 zijn niet welstandvrij waar met bij het ontwerp rekening mee worden gehouden:**

*Antwoord:*

*De benodigde informatie met betrekking tot de regels voor welstand kunt u teruglezen in de Welstandsparagraaf-Park16hoven-april2008 en pagina 47 van de Informatiebrochure.*

*De nota en de informatiebrochure kunt u via de website [www.park16hoven.nl](http://www.park16hoven.nl).*



**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:**

**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. U krijgt de waarborgsom echter niet teruggestort.*

**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. Antwoord:**

*De tekeningen opgenomen in het document Kaveltekening en kavelrijzen Loting April 2019, zijn leidend.*

**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 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):**

**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.*

**Zijn warmtepompen toegestaan?**

*Antwoord:*

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

**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](http://www.mijnaansluitng.nl) een aanvraag voor aansluiting wordt gedaan; zie ook de Informatiebrochure*



**Algemene vragen:**

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

*Antwoord:*

*Afhankelijk van de verkoopsnelheid van de huidige en toekomstige kavels kan het nog diverse jaren duren voordat alle kavels verkocht zijn.*

**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 geactualiseerd in de periode 2017-2019. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in januari-februari 2019 ter inzage gelegen en wordt in 2019 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.*

**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.*

*Echter gezien het feit dat het in Rietzoom niet is toegestaan om meer dan 100m<sup>2</sup> en 1 meter onder maaiveld te bouwen, is het rapport niet van toepassing.*

**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, kunt u zien op het vastgestelde inrichtingsplan, op de website van Park 16Hoven ,onder het tabje Plan.*

**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 erfgrans 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.*



**Mogen er 2 ^1 kap woningen gebouwd worden en zo ja op welke kavels?**

*Antwoord:*

*De kavels die in loting worden gebracht zijn bestemd voor 1 woning.*

*Indien er kavels na loting via vrije inschrijving worden aangeboden EN er zijn 2 naast elkaar gelegen vrije kavels beschikbaar, dan zou men een verzoek in kunnen dienen om daar een 2^1 kap te kunnen bouwen.*

*Voor beide kavels dienen dan 2 individuele aanvragers zich bij de gemeente te melden.*

*Een 2 ^1 kap kan in onderhavig verzoek dan alleen maar gaan om de garages aan elkaar te bouwen, niet de woningen zelf.*