



Verkoopbrochure

Duo-kavels

De Draai

Libellestraat

April 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en contactgegevens.....	5
2.	Kavelprijzen.....	7
3.	Selectie, loting en koopproces	9
4.	Bouwplan	11
5.	Duurzaamheid	13
6.	Randvoorwaarden openbare ruimte.....	17

Bijlagen

Bijlage 1: Plankaart Duo-kavels De Draai bouwveld Libellestraat

Bijlage 2: Kavelpaspoorten Duo-kavels De Draai

**Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan “De Draai, september 2012”,
Beeldkwaliteitplan “Libellestraat 25-1-2021”**

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 december 2019.

Naast de circa 2.700 woningen die in fases in dit gebied worden gerealiseerd biedt de gemeente in fases Duo-kavels te koop aan. Een Duo-kavel bestaat uit 2 deekavels. Deze worden door de kopers afzonderlijk gekocht voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning.

In het bouwveld Libellestraat worden 3 x 2 Duo-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 plankaart van de Duo-kavels. De kavelpaspoorten staan in bijlage 2. Hierin staan per kavel de stedenbouwkundige voorschriften, bouwmogelijkheden en randvoorwaarden weergegeven. Op een Duo-kavel kunnen bewoners gezamenlijk een twee-onder-een-kap woning bouwen, echter wel binnen de regels die gelden ten aanzien van beeldkwaliteit (zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan De Draai en Beeldkwaliteitplan Libellestraat, beide bijgevoegd als bijlage 3) en stedenbouwkundige eisen.

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 Heerhugowaard
Verkoopteam De Draai
Bezoekadres: Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard
Postadres: Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14072, fax: 072-57 55 556
Internet: www.heerhugowaard.nl/dedraai
Email: post@heerhugowaard.nl

Overige contactgegevens:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Telefoon: 072-582 8282
Fax: 072-582 7010
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 Duo-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 m2	Grondprijs incl. 21% btw
	Bouwweld Merelweg		
G92	Duo-kavel	275	€ 120.500
G93	Duo-kavel	274	€ 120.500
G94	Duo-kavel	314	€ 134.800
G95	Duo-kavel	317	€ 135.600
G100	Duo-kavel	311	€ 141.200
G101	Duo-kavel	308	€ 140.400

In bijlage 2 “Kavelpaspoorten Duo-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 1-1-2022. De gemeente behoudt zich het recht voor om de koopsom per 1-1-2022 te herzien.

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

- een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 per kavel, 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);
- een waarborgsom van € 2.500,00 tot zekerheid van herstel van tijdens de bouw aangebrachte schade aan gemeentelijke eigendommen (zie verder onder 3.3);
- kosten van Aanvraag Rioolaansluiting ad € 613,45 excl. BTW. (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 goedgekeurde schetsontwerp zal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

3. Selectie, loting en koopproces

3.1 Toewijzing van de nieuwe kavels

Om in De Draai een andere manier van samen wonen en samen bouwen te kunnen realiseren worden Duo-kavels gerealiseerd. Hier kunt u bijvoorbeeld in het kader van “zorgen voor elkaar” als ouders en kinderen naast elkaar wonen in een twee-onder-een-kap woning. Of u kiest er voor samen met een bekende een twee-onder-een-kap woning te laten bouwen en zo als het ware uw eigen burens uit te kiezen.

Voor de inschrijving voor de kavels van uw keuze gebruikt u het inschrijfformulier Duo-kavels. Dit is te vinden www.heerhugowaard.nl/dedraai. Het ingevulde formulier stuurt u naar post@heerhugowaard.nl. U schrijft u als duo in op één inschrijfformulier.

Als er meerdere gegadigden zijn voor de betreffende kavels zal er worden geloot. Deze loting vindt plaats bij de notaris. Daarna wordt de uitslag van de loting aan de inschrijvers bekend gemaakt. De data voor inschrijven, loten en bekendmaken staan vermeld op het inschrijfformulier.

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

Als u en uw mede-optant de Duo-kavels krijgen toegewezen, vindt er een gesprek plaats tussen u, de mede-optant en het verkoopteam van de gemeente. Daarna kunt u binnen 10 werkdagen gezamenlijk een optie nemen op de kavels door de “optieovereenkomst” tussen u, uw mede-optant en de gemeente te ondertekenen.

Voorafgaande aan de ondertekening van deze optieovereenkomst dient u beiden een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 aan de gemeente over te maken op bankrekeningnummer gemeente Heerhugowaard: NL94BNGH0285003577, ten name van de gemeente Heerhugowaard, onder vermelding van ‘inschrijving duo-kavels De Draai kavelnr. G..’. Na betaling van het inschrijvingsbedrag en de ondertekening van optieovereenkomst zal de gemeente gedurende 7 maanden de kavel voor u in optie houden. In deze periode gaat u na of de aankoop van een kavel en de bouw van de woning voor u financieel haalbaar is en maakt uw architect een schetsontwerp voor uw woning.

Als één van de twee optanten zich terugtrekt uit het proces, bijvoorbeeld omdat het voor deze partij financieel niet haalbaar is, vervalt de gehele optie. Het betaalde inschrijvingsbedrag vervalt dan aan de gemeente.

Voor Duo-kavels geldt

- dat u gezamenlijk één architect kiest die voor beide woningen één bouwplan maakt;
- dat het schetsplan door het supervisieteam De Draai wordt getoetst aan de eisen die gesteld zijn in het Beeldkwaliteitplan De Draai en de stedenbouwkundige voorschriften, de randvoorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel en het bestemmingsplan;
- dat er één gezamenlijke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend;
- dat de bouw van beide woningen door één aannemer wordt uitgevoerd.

Als de optieovereenkomst niet binnen de gestelde termijn van 7 maanden 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

Voor beide kopers van een Duo-kavel wordt een eigen koopovereenkomst opgemaakt. Beide kopers van een Duo-kavel ondertekenen op dezelfde dag de 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 in 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 notariële overdracht van beide Duo-kavels vindt op dezelfde dag plaats.

U wordt geacht om binnen 3 maanden na afgifte van de omgevingsvergunning voor uw woning de notariële overdracht te laten plaats vinden. Dit is de juridische levering van de grond. 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 Waarborgsom tot zekerheid van betaling van schade aan gemeentelijke eigendommen

In de met u te sluiten koopovereenkomst wordt een waarborgsom opgenomen à € 2.500,00. Voor de betaling van deze waarborgsom wordt zowel aan u en uw medebouwer afzonderlijk een factuur toegestuurd. Deze waarborgsom dient u uiterlijk voorafgaand aan de aanvang van de bouw van de woning aan de gemeente te voldoen. De waarborgsom dient tot zekerheid voor o.a. herstel van schades aan gemeentelijke eigendommen welke zijn ontstaan door de bouw en/of andere daaruit voortvloeiende activiteiten. Over de gestorte waarborgsom wordt geen rentevergoeding gegeven. Wanneer de bouw van de woning gereed is vindt er een afschouw plaats door de afdeling Omgevingsvergunning van de gemeente. Op aangeven van de afdeling Omgevingsvergunning zal de waarborgsom aan u worden teruggestort. Eventueel ontstane schade aan gemeentelijke eigendommen zal in mindering worden gebracht op de terug te storten waarborgsom. Een eventueel hoger schadebedrag dan € 2.500,00 zal door de gemeente nog apart aan u worden gefactureerd. Het verdient aanbeveling om hierover vooraf afspraken te maken met het bouwbedrijf dat uw woning voor u realiseert.

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 <https://www.heerhugowaard.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 Omgevingsvergunning 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. Voor de betaling van de aansluitkosten op de riolering wordt u door de gemeente een factuur toegestuurd ad € 613,45 (excl. BTW).

4. Bouwplan

4.1 Start: het schetsontwerp

U kiest gezamenlijk met uw mede-optant één architect en deze maakt één schetsontwerp voor beide twee-onder-een-kap woningen.

De koop van een 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 twee-onder-een-kap woning ontworpen wordt door een **architect** die geregistreerd is in het architectenregister (www.architectenregister.nl). **Als u niet aan deze voorwaarde 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

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 de Beeldkwaliteitplannen (bijlage 3), de stedenbouwkundige voorschriften, het bestemmingsplan en de randvoorwaarden van de gemeente (toetsingsmoment 1). Zowel u, als uw mede-optant en uw architect zijn allen aanwezig bij de behandeling van het schetsplan door het Supervisieteam.

Indien er opmerkingen zijn wordt u nog tweemaal, binnen de looptijd van de afgesloten optieovereenkomst, (maximaal 7 maanden), in de gelegenheid gesteld uw schetsontwerp aan te passen aan de opmerkingen. Indien uw schetsontwerp na 2 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. Wij gaan ervan uit dat 3 beoordelingsronden voldoende moeten zijn om samen met uw mede-optant en 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. Het betaalde inschrijvingsbedrag vervalt dan aan 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 koopovereenkomsten met u en uw medebouwer 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). Uw medebouwer krijgt een eigen koopovereenkomst. Deze moeten op dezelfde dag door u en uw mede-optant worden ondertekend.

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 het Supervisieteam (toetsingsmoment 1).
- Eventuele op- en aanmerkingen moeten worden verwerkt in het VO en worden dan nogmaals getoetst door de begeleider Omgevingsvergunning en het Supervisieteam (toetsingsmoment 2);
- Voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag toetsen de begeleider Omgevingsvergunning en 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 de woning is goedgekeurd krijgt u de koopovereenkomst toegezonden. Uw medebouwer krijgt een eigen koopovereenkomst. U wordt gezamenlijk uitgenodigd deze op het gemeentehuis te komen ondertekenen. Vervolgens kunt u gezamenlijk één omgevingsvergunningaanvraag indienen voor de beide twee-onder-een-kap woningen.

De omgevingsvergunning is de huidige benaming van wat voorheen de bouwvergunning werd genoemd. Als u een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend, zal de afdeling Omgevingsvergunning uw definitieve aanvraag toetsen aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het Bestemmingsplan en het door u ingediende schetsontwerp op basis waarvan de kavel aan u is verkocht. Dit neemt maximaal 8 weken in beslag. De begeleider van de afdeling Omgevingsvergunning begeleidt u en uw architect tijdens dit proces.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend wordt deze gepubliceerd. Dit betekent dat er door derden, gedurende 6 weken, bezwaar gemaakt kan worden tegen uw plan. Is dit niet het geval, dan is uw vergunning daarna onherroepelijk. Is dit wel het geval, dan wordt de wettelijke bezwarenprocedure gevolgd.

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

U wordt geacht om binnen 3 maanden na afgifte van de omgevingsvergunning voor uw woning 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 en uw medebouwer ondertekenen de aktes van levering bij de notaris op dezelfde dag. Deze aktes 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
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 bouw zal er een startbespreking worden gehouden met u, uw aannemer en de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Omgevingsvergunning 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 Omgevingsvergunning van de gemeente Heerhugowaard (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 Woonrijp maken

Nadat de woningen in een bouwveld zijn gerealiseerd, wordt de wijk woonrijp gemaakt. Dat betekent dat de definitieve bestrating wordt aangebracht, 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

5.1 Inleiding

Energieneutraal in 2030. Dát is de duurzaamheidsambitie de van gemeente Heerhugowaard. Dat betekent dat we precies evenveel energie gebruiken als op duurzame wijze wordt opgewekt. Per 1 juli 2018 mogen geen woningen meer op aardgas worden aangesloten. In principe betekent dit dat geen fossiele brandstoffen meer worden gebruikt voor nieuwbouw . Goed voor klimaat en milieu, en ook voor de doelstelling Energieneutraal in 2030.

De gemeente Heerhugowaard in De Draai stimuleert zéér energiezuinige woningen. Een goed geïsoleerde en geventileerde woning is energiezuiniger en comfortabeler. Daarnaast hoort u steeds vaker dat duurzaamheid breder is dan alleen energie. Duurzaam gaat ook over klimaat, zoals hitte-stres, verdroging en wateroverlast, maar ook over natuur en biodiversiteit.

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven we u meer informatie over het zelf ontwerpen en bouwen van uw duurzame woning.

5.2 Een energiezuinige woning

Energie

Een energiezuinige woning vergt een extra investering, maar aangezien een gemiddeld huishouden per jaar een gemiddelde energierekening heeft van ongeveer € 2.400,- per jaar, kan hier flink op worden bespaard. Zélf duurzame energie opwekken kan u jaarlijks dus ook een flink bedrag opleveren. Helemaal als de energieprijzen de komende jaren flink zullen gaan stijgen. Een energiezuinige woning hoeft helemaal niet duurder te zijn dan een traditioneel gebouwde woning. Slim ontwerpen en goede kwaliteitscontrole tijdens de bouw, door bijvoorbeeld te letten op goede kierdichting, kan wel 30 tot 40% op het energieverbruik besparen. Immers, een openstaande warme winterjas is geen pretje. Een goede dichte “schil” van de woning zorgt bovendien voor veel meer comfort. Tocht, vocht en schimmels worden hiermee voorkomen. Er ontstaat een prettig binnenklimaat.

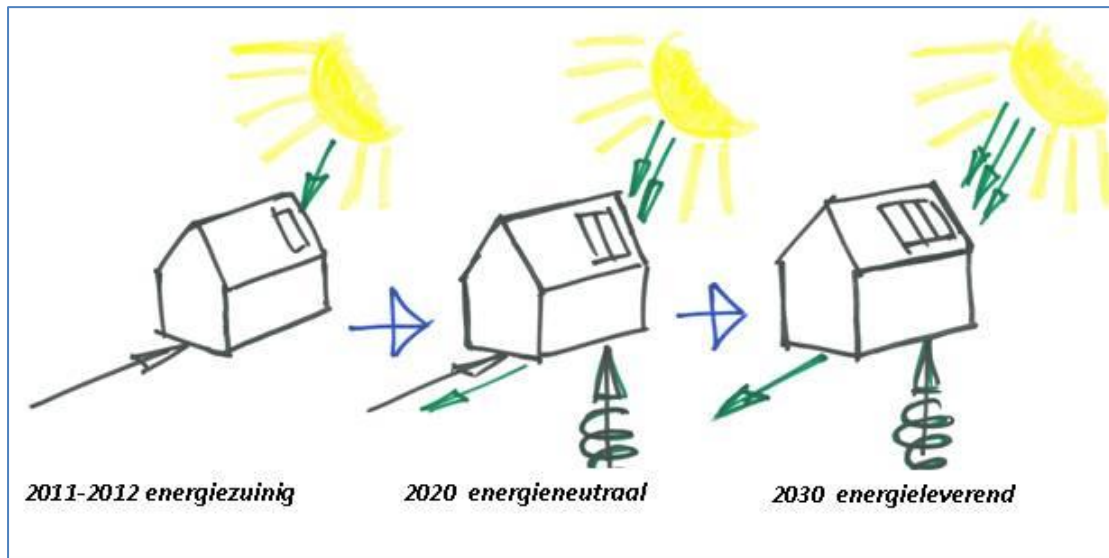
Met een hoogwaardig geïsoleerde schil legt u dus een prima basis voor uw duurzame woning. En als u daarnaast ook al rekening houdt met toepassing van (nieuwe) duurzame technieken, dan is dat niet alleen goed voor uzelf, maar ook voor de toekomstige waarde van uw woning.

Duurzaam en energiezuinig ontwerpen

Belangrijk is dat u voor uw zelf eerst het doel aangeeft. Wat wilt u bereiken en wat past binnen uw financiële mogelijkheden. Hieronder staan een aantal doelen om u een indruk te geven waar aan u moet denken:

- Energieleverende woning

Het meest duurzaam en zuinig is een zgn. energieleverende woning. Deze woning wekt meer energie op dan dat het verbruikt. Met een dergelijke woning gebruikt u minder energie dan uw woning zelf opwekt. Zowel voor de verwarming als het energieverbruik voor het bewonen van de woning. Het overschot levert u -tegen vergoeding- terug aan het net of kan in de toekomst via een Smart Grid aan eventuele afnemers in de eigen omgeving worden geleverd. Zie hiervoor ook figuur 1.



Figuur 1:

- Nul op de meter woning (NOM-woning)
De woning wekt net zoveel energie op als nodig is om de woning op een comfortabel temperatuurniveau te houden en om het energieverbruik van de bewoners te dekken (afgemeten aan deze van normaal gebruik) en is luchtdicht gebouwd.
- Energieneutraal
De woning wekt net zoveel energie op als dat nodig is om de woning op een comfortabel temperatuurniveau te houden. Het energieverbruik van de bewoners wordt niet gecompenseerd door eigen opwek.
- Passief huisconcept
De woning is zongericht gebouwd en heeft een energieverbruik van ≤ 15 kW/uur per m^2 (een woning bouwen volgens het huidige Bouwbesluit heeft een energieverbruik van ≥ 50 kW/uur per m^2) en verschilt met een NOM-woning in het opzicht dat de woning dusdanig is ontworpen dat het energieverbruik zeer laag is in tegenstelling tot de NOM-woning. Uiteraard kan deze woning wel worden doorontwikkeld tot een NOM-woning door alle nog benodigde elektriciteit, voor zowel de woning zelf als voor het eigen gebruik, met zonnepanelen (PV) op te wekken. Het aantal zonnepanelen zal wel minder zijn dan voor een NOM-woning die niet passief is ontworpen. Immers het energieverbruik van de woning is minder. Bij dit type woning wordt in de winterperiode zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de zon om de woning extra te verwarmen. In de zomerperiode wordt de zoninstraling in het gebouw juist beperkt. Hierdoor wordt ongewenste opwarming voorkomen. Dit wordt gedaan door het toepassen van bijvoorbeeld overstekken en zonwerend glas. Investeren in dure installaties die veel energie vragen, zoals bijvoorbeeld airco's, is niet meer noodzakelijk.

5.3 Een duurzame woning rekening houdend met circulariteit, klimaatverandering en biodiversiteit

Een energiezuinige woning is niet persé duurzaam. Wel voor wat betreft energieverbruik, maar niet voor het materiaalgebruik en bijbehorende circulariteit daarvan. De woning en het gebruik daarvan heeft invloed op de omgeving. Dat hoeft niet negatief te zijn mits daar rekening mee wordt gehouden. Klimaat en natuur spelen een steeds grotere rol bij het bouwen. Denk daarbij aan verstening van de omgeving met als gevolg droogte, hitte en wateroverlast, maar ook gebrek aan natuur en biodiversiteit. Ondergenoemd maatregelen en oplossingen kunnen daarbij helpen:

- inbouwkasten voor broedende vogels of vleermuizen;
- het toepassen van groene daken en groene muren voor biodiversiteit, waterbuffering en om oververhitting tegen te gaan;
- opvang van regenwater voor de tuin of buffering van regenwater;
- grijs watersystemen om een toilet door te spoelen;
- half open verharding om water via de grond af te voeren in plaats van naar het riool;
- toepassen van dak overstekken of een balkon, voor schaduwwerking;
- zo min mogelijk verharding in de tuin en het planten van passende bomen;
- het toepassen van circulaire materialen met een zo laag mogelijk CO₂ voetafdruk;
- enz.

De lijst is een opsomming van mogelijk maatregelen en oplossingen, maar er zijn er natuurlijk nog meer. Voor meer inspiratie kunt kijken op de hieronder aangegeven links:

- <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>
- <https://www.natuurenmilieu.nl/nieuwsberichten/verplicht-groene-maatregelen-bij-woningbouw/>
- <https://milieufederatie.nl/wp-content/uploads/sites/14/2019/09/20190823-Aan-de-slag-met-natuurinclusief-bouwen.pdf>

Zo kunt u met uw woning een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie en biodiversiteit. En daarmee de klimaatverandering en afname van de biodiversiteit helpen tegen gaan.

5.4 Zaken die u bij het ontwerp kunt of soms moet gebruiken

Energie

- Een voldoende groot dakoppervlak om zelf uw stroom op te wekken met zonnepanelen of zelf warm water te produceren met zonnecollectoren;
- Een locatie voor een omvormer t.b.v de zonnepanelen. Het liefst in de nabijheid b.v. op zolder;
- Maak gebruik van vloer en/of wandverwarming;
Dit is het meest geschikt voor een warmtepomp en kan eventueel ook voor koeling worden gebruikt, maar houd dan wel rekening met een bodembron. Lucht kan ook worden gebruikt als bron maar verbruikt meer energie in verband met het grote temperatuurverschil dat moet worden overbrugd. Dit nadeel geldt trouwens ook voor de verwarming;
- Een optimaal geïsoleerde schil en bouw luchtdicht;

Samengevat: lucht- en kierdicht en laat dit controleren. B.v. door een luchtdichtheidsmeting ondersteunt met een infraroodmeting;

- Een warmtepomp heeft meer ruimte nodig en staat in verband met de bron vaak op de begane grond. De afmetingen ervan zijn ongeveer gelijk aan die van een flinke koelkast/vriezercombinatie. Daarnaast is meestal ook een boiler vat nodig van 200-300 liter;
- Denk goed na over de bron voor de warmtepomp. Een bodembron is duurder, maar gebruikt minder energie dan de buitenlucht als bron. Een ander nadeel is dat de buitenunit van deze bron geluid produceert;
- Aansluiten op het warmtenet kan ook. U heeft dan geen technische installatie waar u rekening moet houden met onderhoud en vervanging. Wel moet u rekening houden met de vaste kosten van een aansluiting;

Circulariteit

- Voor de MPG (Milieuprestatiegebouw en onderdeel van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning) wordt een bedrag van € 0,70 per m² BVO en minimaal 20% aangehouden voor gerecyclede materialen of meer;
- De woning wordt ontwikkeld met een zo laag mogelijke CO₂-footprint;
Doel van de CO₂-footprint is om de woning met een zo laag mogelijke broeikasgasemissies te kunnen ontwikkelen;
 - <https://www.energiekeurplus.nl/duurzaamheidsinstrumenten/>
 - <https://www.w-e.nl/portfolio-item/co2-reductie-door-circulair-bouwen/>
- Het gebruik van een materialenpaspoort op wat compatibel is met Madaster;
 - <https://www.madaster.com/nl>
- Het opstellen van een LCA (Levens Cyclus Analyse) van de woning.
Doel van de LCA van de woning is gericht om de complete levensloop (van grondstof tot afval) van de woning en milieuprestatie in beeld te brengen. Op deze manier kan de totale milieu-impact van de woning worden beoordeeld, kunnen milieu-kritische schakels worden opgespoord en alternatieven worden aangeboden. Voor de juiste toepassing van een LCA is er een ISO-standaard (ISO 14040)
 - <https://www.groenbalans.nl/levenscyclusanalyse-hoe-wat-en-waarom/>

Natuur en biodiversiteit

- Hergebruik van afvalwater door het toepassen van een grijswater-systeem;
Met dit systeem wordt het afvalwater van water afkomstig van bad en douche geschikt gemaakt voor hergebruik in b.v. wasmachine, tuinkraan, urinoir en toilet.
- Het plaatsen van verblijfslocaties (nestlocaties) voor vogels en vleermuizen.
Gedacht kan worden aan:
 - 3 of meer verblijfplaatsen voor huismussen;
 - 3 of meer verblijfplaatsen voor gierzwaluwen;
 - 1 vleermuiskast (150cm breed, bestaande uit twee elementen) geïntegreerd in de kopgevel.
<https://www.vogelbescherming.nl/actueel/bericht/checklist-groen-bouwen-maakt-elk-ontwerp-vogel-en-vleermuisvriendelijk>

Klimaat

- Een tuinontwerp met weinig verharding, waterbuffering en/of halfopen verharding voor bv de parkeerplaats;

Bij waterbuffering kunt u denken aan een waterbergingsstelsel met een waterbergingscapaciteit van minimaal 50 liter per m² bebouwd en verhard oppervlak of meer. Maar in ieder geval voldoende om het gedurende één etmaal op eigen terrein te kunnen bergen.

- Het hemelwater van het bebouwd en verhard oppervlak wordt afgevoerd naar open water. Pas als dat niet mogelijk is wordt het hemelwater afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool;
- Een dakdeel of geveldeel geschikt maken voor sedum of groenebekleding;
- Toepassen van dak overstekken of een balkon, voor schaduwwerking en beplanting in plaats van stenen onder ramen om oververhitting tegen te gaan.

5.5 Financiering

De kosten om één van deze doelen te halen zijn niet exact te geven. Maar een indicatie is dat de meerkosten voor een NOM-woning ongeveer € 25.000,- tot € 35.000,- bedragen. Een en ander is sterk afhankelijk van het ontwerp en de toe te passen techniek. Neem daarom ook een architect, aannemer en installateur in de arm die als team gezamenlijk voor het door u gekozen doel gaan. En leg in een overeenkomst met deze partijen de afgesproken uitgangspunten en maatregelen vast.

Voor wat betreft de extra financiering kunt u op dit moment maximaal € 27.000,- (NB: afhankelijk van inkomen en welke bank) extra hypotheek verkrijgen voor het duurzaam bouwen van uw woning. Het geld dat vrijkomt door een lagere energierekening wordt gebruikt om deze hypotheek mee te financieren. Informatie kunt vinden op:

- <https://www.abnamro.nl/nl/privé/hypotheek/duurzaam-wonen/index.html>;
- <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekvormen-en-voorwaarden/groenhypotheek/>
- <https://www.triodos.nl/nl/particulieren/hypotheek/>

5.6 Ondersteuning voor het duurzaam bouwen

Via het Duurzaam Bouwloket ondersteunt de gemeente bewoners en bedrijven. Het Duurzaam Bouwloket kan voor u een advies op maat leveren. Dit bestaat uit een beoordeling van uw bouwplan op duurzaamheid. *Van de kosten van dit advies wordt door de gemeente het eerste uur vergoed.*

Meer informatie kunt u vinden op de website van het Duurzaam Bouwloket:

<http://www.duurzaambouwloket.nl/content-tochtverliesmeten-10-4-11.html>

De gemeente Heerhugowaard stelt uw architect kosteloos het gebruik van het programma GPR-gebouw ter beschikking (<https://www.gprsoftware.nl/gpr-gebouw/over-gpr-gebouw/>). Een hulpmiddel om uw architect de ontworpen woning door te laten rekenen op de thema's:

- energie,
- toekomstwaarde,
- gezondheid,
- gebruikskwaliteit
- milieu.

Dit laatste thema gaat over het materiaalgebruik en circulariteit. De gegevens voor de Milieuprestatie Gebouw (MPG: milieuprestatieberekening) kunnen in dit programma worden ingebracht en is ook nodig is voor de omgevingsvergunning. Doordat het programma de

verschillende thema's met elkaar afweegt krijgt u een goed beeld van het effect van de verschillende toegepaste technieken en materialen op de toekomstwaarde, duurzaamheid en het energieniveau van uw woning. GPR-gebouw is een stuk software wat voortdurend aan de nieuwe eisen wordt aangepast, zodat de thema's in lijn lopen met de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van energie en duurzaamheid.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande behoefte hebben aan meer informatie, advies of begeleiding tijdens het ontwerpproces van uw duurzame, energiezuinige woning, dan kunt u contact opnemen met het Verkoopteam De Draai (zie hoofdstuk 1).

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 Merelweg:	1,90- tot2,00- NAP
AS-hoogte rijbaan Oosterweg	1,85- NAP tot 2,05- NAP
As-hoogte rijbaan Tuinfluiterpad:	1,95- NAP
As-hoogte rijbaan Koolmeesstraat:	1,90- NAP
As-hoogte rijbaan Staartmeesstraat:	2,00- NAP
As-hoogte rijbaan Pimpelmeesstraat:	2,05- NAP
As-hoogte rijbaan Libellestraat:	1,97- NAP
Waterpeil zuidelijke sloot Merelweg:	3,70- NAP
Waterpeil rond Libellestraat:	3,70- NAP

Hoogtes vloerpeilen woningen:	
Kavelnummer	Vloerpeilhoogte woning (indicatief)
G92	-1,70 NAP
G93	-1,70 NAP
G94	-1,70 NAP
G95	-1,70 NAP
G100	-1,70 NAP
G101	-1,70 NAP

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. De officiële vloerpeilhoogte wordt afgegeven middels een omgevingsvergunning voor de woning. De voornoemde vloerpeilen zijn enkel ter indicatie.

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 Omgevingsvergunning. 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 op, welke sterk plaatsafhankelijk is:

Diepte (m)		Materiaal
Van	Tot	
0	0.50	sterk zandig zeer fijn, zwak kleiig, siltig, zwak humeus, grijsbeige
0.50	1.00	sterk zandig zeer fijn, zwak kleiig, siltig, zwak humeus, grijsbeige
1.00	1.50	sterk zandig zeer fijn, zwak kleiig, siltig, zwak humeus, grijsblauw

Het bestaande maaiveld 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.

6.2.2 Milieukundige bodemeigenschappen

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

6.2.3 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.

6.2.4 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 iets boven 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 water in De Draai wordt beheerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Waar de kavel grenst aan water gelden dan ook aanvullende 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 Heerhugowaard. 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 uiteindelijk 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 Rioolaansluiting' te worden ingediend bij de gemeente (zie tevens paragraaf 4.4.4). 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 erfgrans 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 erfgrans 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 4.4.4).

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 Wijkbeheer 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 2021) 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 erfgrrens bevinden, worden hierbij door de gemeente doorgetrokken tot aan het gemeenteriool. Ca. 1 m binnen de erfgrrens (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 erfgrrens 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 erfgrrens 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 Duo-kavels De Draai bouwveld Libellestraat
2. Kavelpaspoorten Vrije Kavels De Draai
3. Beeldkwaliteitplan “De Draai, september 2012”, Beeldkwaliteitplan “Libellestraat 25-01-2021”
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 vergunningvrij kan worden aangebouwd, bijgebouwd, etc. Deze landelijke regels kunnen voor u en/of uw burens gevolgen hebben.