



Beantwoording Vragen Kavels Nesselande Waterwijk

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en bouwmogelijkheden:

Zijn de opgegeven inhoud en woonoppervlakte op de tekening bruto of netto

De opgegeven oppervlaktes en inhoudsmaten hebben betrekking op de mate waarin de buitenkant van het gebouw in de omgeving past en zijn derhalve altijd bruto-afmetingen

Diverse kavels hebben een overgangszone van (meestal) 2 meter breed, waar de toegestane bouwhoogte “oploopt van 3 naar 9 meter”. Loopt de toegestane bouwhoogte in de overgangszone geleidelijk op.

*Ja, de toegestane bouwhoogte in de bedoelde “overgangszone” loopt geleidelijk op.
Zie hiervoor ook pagina 16 van de Informatiebrochure bij de toelichting/illustratie*

Geldt een berging/schuur ook als bouwvolume, zo ja telt dit dan ook mee voor het maximale bouwvolume?

*Een vergunning plichtige berging/schuur telt mee in het toegestane bouwvolume. Wanneer een bouwwerk, zoals bijvoorbeeld een berging of schuurtje, conform art 2 van bijlage van het Bor (=Besluit omgevingsrecht) echter aan de regels van vergunningsvrij bouwen voldoet dan gelden de bouwregels voor het bebouwingsveld; aanbouwen en bijgebouwen in het bestemmingsplan niet meer. Deze worden dan buiten werking gesteld door de vergunningsvrije regeling. Zie voor meer informatie over bouwregels en bouwen zonder vergunning
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen/
Zie hiervoor pagina 15 en 16 van de Informatiebrochure*

Telt een carport/overstekende gevel ook mee voor het bouwvolume?

*Ja, met uitzondering van de specifieke regel over aan elkaar gebouwde garages dient alle vergunning plichtige bebouwing binnen het bebouwingsveld te worden geplaatst.
Het maximaal bebouwingsoppervlak mag uit één hoofdgebouw en losse bijgebouwen bestaan
Overstekende delen moeten binnen het bebouwingsveld vallen.
Uitstekende delen tot maximaal 0.50 m hoeven overigens niet te worden meegenomen bij de berekening van het bebouwd oppervlak.
Zie hiervoor pagina 15 van de Informatiebrochure.*

Is het toegestaan om een schutting (van 1.80m hoog) rondom het kavel te plaatsen?

*Nee, Voor erfafscheidingen geldt het Burenrecht en zijn er regels van toepassing met betrekking tot o.a.de maximaal toegestane (vergunningsvrije) hoogten. Zo mag de hoogte van een erfafscheiding voor het huis in principe maximaal 1 meter hoog zijn, naast en achter het huis is dat maximaal 2 meter. Nadere informatie over erfgransregels/erfafscheidingen treft u onder meer ook aan in de regels in het Bouwbesluit en op de website van het Kadaster (www.kadasterdata.nl)
Zie hiervoor pagina 18 van de Informatiebrochure*



Op de kaveltekeningen staan de “overgangszone’s” niet weergegeven

Daar waar op een kavel sprake is van een overgangszone, is deze ook op de kaveltekening aangegeven met een dunne lijn, onderbroken door een x tekenetje. De zone tussen grens bebouwingsveld en voornoemde lijn is de overgangszone. De breedte van de overgangszone zone kan, afhankelijk van de exacte kavel, variëren tussen de 1.50m (bijv. kavel 189) en 3.75m (bijv. kavels 2 en 5), maar bedraagt in de meeste gevallen 2 m.
Zie hiervoor ook pagina 16 van de Informatiebrochure voor een inhoudelijke toelichting

Wat is precies de “overgangszone ”met betrekking tot de bouwhoogte

Er geldt alleen een maximale bebouwingshoogte per aangegeven deel van het bouwvlak. Indien sprake is van een kap mag de nokhoogte deze maximale hoogte niet overschrijden. Met uitzondering van de overgangszone mag de bebouwing binnen het bouwvlak maximaal 9 meter hoog zijn. Binnen de overgangszone varieert de maximale hoogte van 3 meter aan de zijkant tot 9 meter op de aansluiting van het deel van het bouwvlak waar een maximale hoogte van 9 meter is toegestaan. De overgangszone garandeert voldoende ruimte tussen de woningen.

Betreft kavel 189. Kunt u de breedte van het bebouwingsgebied exact aangeven om te kunnen bepalen of het door ons gewenste huis binnen het bebouwingsveld past. Kunt u aangeven wat de afstand is van de oostelijke zijde van het bebouwingsgebied tot de rand van de kavel (rand beschoeiing oostzijde).

De oostzijde van kavel 189 grenst niet aan een andere kavel. Hier is geen overgangszone, die voldoende ruimte tussen de woningen onderling garandeert, nodig.
De afmetingen van het bebouwingsvlak op kavel 189 zijn 11 meter (breedte) en 20,6 meter (diepte) hetgeen een oppervlak van $11 \times 20,6 = 226,6 \text{ m}^2$ betekent, waarbinnen een woning met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 171 m^2 mag worden gerealiseerd. De afstand tussen het bebouwingsveld en rand beschoeiing bedraagt 5 meter.

Wordt een losstaande berging meegerekend in de toegestane maximale m3

Het maximale bebouwingsoppervlakte van vergunning-plichtige bebouwing is afhankelijk van de grootte van de kavel. Kavels met een oppervlakte tot en met 600 m^2 mogen binnen het bouwvlak voor maximaal 30% worden bebouwd. Op kavels van 601 m^2 en groter is het toegestane bebouwingspercentage maximaal 25 %. Behalve vergunning-plichtige bebouwing bestaat er tevens de mogelijkheid om op de kavel vergunningsvrije bebouwing op te richten, mits wordt voldaan aan de regelgeving ten aanzien van vergunningsvrije bebouwing.

Wordt er onderscheid gemaakt in een berging van steen of hout?

Er wordt geen onderscheid gemaakt in materialen, de kavels Nesselande Waterwijk is gelegen in een welstandvrij gebied.

Is een woning met een plat dak toegestaan?

Ja. Met betrekking tot de bouwhoogte worden alleen bebouwingshoogtes (dus geen goothoogtes) aangegeven, waardoor binnen de bouw-enveloppe bijvoorbeeld ook een moderne kubus kan worden gebouwd.

Is de bouw van een dakterras toegestaan

Ja. Indien dit binnen het bebouwingsveld en binnen de toegestane hoogten blijft, is dit geen probleem.



Wat geldt bij kavelnummer 260 als achtererfgebied, wordt de volledige lange zijde van kavel 260 aan het water gezien als achtererfgebied.

Informatie over de regels met betrekking tot het achter erfgebied treft u aan op deze website van de Rijksoverheid: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/omgevingsloket/links-olo/video-begrippen-erf-achtererfgebied/>

De lange zijde van kavel 260 wordt beschouwd als achtererfgebied, waarbinnen vergunningsvrije bouwwerken in principe dus mogelijk zijn.

Staat de gemeente Rotterdam een afwijking toe van bij voorbeeld 5% voor wat betreft overschrijding van het bebouwingsveld of het aantal m3 inhoud van de woning.

Voor het maximale bouwvolume worden alleen de m3 meegeteld boven NAP -4.20. Dit betekent dat kelders of souterrains, voor zover gelegen onder peil NAP -4.20, niet meetellen in de berekening van het maximaal toegestane bouwvolume. Dit brengt echter veel hogere bouwkosten met zich mee. (Zie Informatiebrochure blz. 16/17).

Bebouwing volledig onder het maaiveld, respectievelijk onder NAP-4.80m mag buiten het bebouwingsveld worden gesitueerd. Daarbij dient minimaal 0,50m afstand tot de kavelgrens te worden gehouden (Zie Informatiebrochure blz. 15).

Hoe wordt bepaald wat de achterzijde van de woning is voor het plaatsen van bijv. een tuinhuisje of een erfafscheiding?

Zie hiervoor de bepalingen vanuit het bouwbesluit via de website <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving>.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de voorzijde van de woning die zijde is die naar de openbare weg is gekeerd.

Informatie over het bepalen van en bouwregels met betrekking tot het achter erfgebied treft u aan op deze website van de Rijksoverheid:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/omgevingsloket/links-olo/video-begrippen-erf-achtererfgebied/>

Omgevingsvergunning:

Mag er buiten het bebouwingsveld vergunningsvrij gebouwd worden, bijv. carport, garage of uitbouw/ erker

Ja, mits wordt voldaan aan de regelgeving met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen.

Ja, op het achtererf en op het niet naar het openbaar gebied gekeerde zij-erf mag vergunningsvrij buiten het bouwvlak worden gebouwd mits voldaan wordt aan de hierop betrekking hebbende Wet- en regelgeving.

Wat zijn de kosten van een Omgevingsvergunning?

Leges worden berekend op basis van de op het moment van indienen van de aanvraag geldende Verordening leges omgevingsvergunning. Zie ook pagina 32 van de Informatiebrochure met de desbetreffende link: www.rotterdam.nl/kostenaanvraagomgevingsvergunning.

Welke andere "standaard" vergunningen komen er nog bij.

Rioolaansluiting, zie pagina 32/34 van de Informatiebrochure

Eventueel Bouwplaatsvergunning, zie pagina 34 van de Informatiebrochure

Indien van toepassing op de kavel, is er een meldingsplicht bij Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard voor het plaatsen van een steiger of vlonder.

Zie ook pagina 35 van de Informatiebrochure

Een vergunning in het kader van Wet verontreiniging Oppervlaktewater (WVO) is benodigd bij het toepassing van bepaalde materialen, zie Informatiebrochure blz.20.

Voor eventuele bij de bouw van uw woning benodigde wateronttrekking/lozing/(bron)bemaling en dergelijke is een vergunning van het Hoogheemraadschap benodigd. Informatie daarover vindt u op de website van het schap: <https://www.schielandendekrimpenerwaard.nl/aanvragen-en-melden/melden-of-vergunning-aanvragen/melden-of-vergunning-aanvragen>

Wat zijn de termijnen voor het in behandeling nemen en reageren op aanpassingen van aanvraag voor de omgevingsvergunning

Deze informatie kunt u vinden:

<https://www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc/procedureAanvraagOmgevingsvergunning.pdf>

Wat wordt verstaan onder aanbouw en bijgebouw.

Een aanbouw is een aan de woning toegevoegd gebouwdeel, dat qua omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is een losstaand gebouw in de tuin van de woning, dat qua omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Het maximale bebouwingsoppervlakte staat vast: moeten veranda's / carport / schuurtje etc. ook binnen het bebouwingsveld geplaatst worden.

Ja, met uitzondering van de specifieke regel over aan elkaar gebouwde garages dient alle vergunning plichtige bebouwing binnen het bebouwingsveld te worden geplaatst.

Moet een garage binnen het maximale bebouwingsoppervlak gebouwd worden of mag deze los staan.

Het maximaal bebouwingsoppervlak mag uit één hoofdgebouw en losse bijgebouwen bestaan.

De vergunning plichtige bebouwing binnen het maximaal bebouwingsoppervlak mag uit één hoofdgebouw en losse bijgebouwen bestaan. Een bijgebouw zoals een garage kan in principe ook vergunningsvrij op het achterterfgebied van de kavel worden gerealiseerd. Zie voor meer informatie over bouwregels en bouwen zonder vergunning: www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen/.

Uitgifte c.q. Koop:

Bij kavel 249 wordt een deel water ook bij de oppervlakte geteld. Wat is hier de reden voor en welke verplichtingen omtrent onderhoud zitten hieraan vast.

De smalle watergangen tussen de zelfbouwkavels worden in Nesselande Waterwijk standaard mee uitgegeven aan de kopers van de aangrenzende percelen. Deze sloten leveren een extra woonkwaliteit voor kaveleigenaren op maar zijn echter voor de Gemeente/Stadsbeheer niet of nauwelijks bereikbaar voor het uitvoeren van werkzaamheden. De verplichting die hieraan vast zit betreft het onderhoud; zo nodig schonen en op diepte houden, van (uw deel) van de betreffende watergang

Welke factoren worden meegewogen in de loting/toewijzing van de kavels.

Zoals u in de Lotingsprocedure heeft kunnen lezen zijn er geen factoren die meegewogen worden bij toewijzing van een kavel.

Hoe lang heb je de tijd op te starten met de bouw.

Na het transporteren van de akte dient men conform de Algemene Voorwaarden terstond te starten met de bouw van de woning.

Zijn de vraagprijzen v.o.n.

De koop prijs is vastgesteld en over de koop prijs wordt 21% omzetbelasting berekend. Er is geen sprake van overdrachtsbelasting. Alle kosten van levering komen voor rekening van de Koper. Zie ook artikel 22 van de Algemene voorwaarden.

Welke aanvullende kosten komen er nog bij.

*O.a. notariskosten, kadastrale kosten inschrijving in het kadaster t.b.v. de akte van levering en de kosten van de hypotheekakte.
Zie ook artikel 10 en 22 van de Algemene voorwaarden*

Wordt het anti-speculatiebeding nog aangescherpt.

*Het huidige anti-speculatiebeding geeft in essentie aan dat de woning niet eerder mag worden doorverkocht dan nadat deze sleutel klaar aan de particuliere koper van het betreffende perceel is opgeleverd. De intentie van dit artikel is dat indien er tijdens de bouw privéproblemen ontstaan dat de particuliere eigenaar niet verder in de problemen zou geraken.
Particulier Opdrachtgeverschap houdt in dat een particulier zelf voor eigen bewoning een huis bouwt, en niet voor speculatie. De aankomende loting zal dit anti-speculatiebeding nog gehandhaafd blijven. Indien het beding wordt aangescherpt, is hiervoor besluitvorming door de gemeenteraad noodzakelijk.*

Kan ik inschrijven op naam van mijn eenmanszaak of B.V. van mijn partner; is dit toegestaan.

Neen. Bij Particulier Opdrachtgeverschap is het uitgangspunt dat iedere gegadigde (niet zijnde een rechtspersoon) kan deelnemen aan een loting om, indien men een kavel toegewezen krijgt, als particulier een huis te bouwen voor eigen bewoning.

De koopovereenkomst komt binnen 3/4 weken na loting, moet er pas na 15 maanden betaald worden

Betaling van de koopprijs vindt plaats op de dag van het transporteren van de akte; de verschuldigde koopprijs dient dan op de derdenrekening van de notaris te zijn gestort.

Geldt er voor de mandelige weg en brug dat de bewoners deze zelf moeten onderhouden.

Ja het onderhoud aan het mandelig eigendom inclusief de brug is voor rekening van de gezamenlijke eigenaren. Er is geen VVE-constructie, mandelig eigendom is een is een onverdeeld aandeel in het geheel.

Wat is de gemiddelde oplevertijd van een kavel

De kavels zijn bouwrijp en indien voldaan is aan de voorwaarden kan men de gemeente verzoeken om tot levering van de Onroerende Zaak (kavel) over te gaan.

De oplevertijd is afhankelijk van het eventueel herstellen van mogelijke gebreken bij schouw voor overdracht. Indien er geen gebreken zijn, dan kan de oplevering technisch gezien per direct gedaan worden.

In hoeverre kun je na loting nog afzien van koop/afname kavel geen omgevingsvergunning

Binnen 12 maanden na datum loting kan men verzoeken de koopovereenkomst te ontbinden. De waarborgsom vervalt dan aan de gemeente. De gemeente vergoedt geen door de Koper gemaakte kosten. U dient volledig en naar behoren (rekening houdend met de geldende regelgeving) een aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen. Indien de omgevingsvergunning uiteindelijk niet wordt verleend, en de kavel niet kan worden afgenomen binnen de overeengekomen termijn, vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

Geldt hier net als bij koop van de woning ook 3 dagen bedenktijd; zo niet wat zijn de kosten

Bij koop van Onroerende Zaken geldt de 3 dagen bedenktijd niet. U ontvangt de koopovereenkomst en deze dient u binnen 3 weken na aanbieding ondertekend te retourneren.

Indien u de koopovereenkomst niet wenst te ondertekenen, c.q. niet binnen de aangegeven termijn ondertekend retourneert, vervalt de waarborgsom aan de gemeente. Zie hiervoor ook de informatie in de Lotingsprocedure.

Wordt er door de gemeente bouwrente in rekening gebracht

De koopprijs voor de kavel wordt gestand gedaan gedurende de periode van 15 maanden; na 15 maanden is men de rente verschuldigd.

In welke situatie wordt de waarborgsom terugbetaald door de gemeente na loting en toewijzing kavel

De waarborgsom dient ter meerdere zekerheid van de nakoming van verplichtingen van koper uit hoofde van de met koper te sluiten koopovereenkomst. De waarborgsom zal (uiteindelijk) zonder rente worden terugbetaald nadat u gestart bent met de bouw van uw woning.

Volgt op de loting geen gronduitgifte, dan vervalt de waarborgsom aan de Gemeente (u ontvangt de waarborgsom dan dus niet retour). Onder geen gronduitgifte ook begrepen het geval dat u na de loting besluit af te zien van het sluiten van de koopovereenkomst met de gemeente.

Zie hiervoor ook de Procedure Loting.



Zal er een kadastrale inmeting plaatsvinden, voor wie zijn de kosten.

De kavels zijn reeds kadastraal aangewezen en toegepast. Zie hiervoor ook de kadastrale informatie op de tekening. Voordat tot levering wordt overgegaan, zal de kavel voor rekening van de gemeente worden uitgezet d.m.v. piketpalen.

Hoe lang heb je de tijd om de bouw te realiseren na inloten

De Koper wordt 15 maanden in de gelegenheid gesteld om zijn/haar plannen te ontwikkelen; een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen; de grond af te nemen en te starten met de bouw. Het tijdsbestek benodigd voor het bouwen en voltooiën van uw specifieke bebouwing dient u met de aannemer af te spreken. U dient, wel, conform de Algemene Voorwaarden artikel 13 deze werkzaamheden met bekwame spoed en ononderbroken voort te zetten en te voltooiën.

Civiele Techniek (bouwrijp):

Bij diverse kavels lijkt er talud/hogteverschil binnen het bebouwingsveld getekend te zijn.

Bijv. kavel 259; klopt het dat het bebouwingsveld niet vlak wordt opgeleverd

De kavels hebben, afhankelijk van welke situatie, een gedeelte langs de openbare weg of langs het mandelig eigendom dat op een bepaalde hoogte (-4.20m NAP) wordt afgewerkt. De rest van het kavel wordt afgewerkt op -4.80m NAP. Bij de afwerking worden bepaalde positieve en negatieve afwijkingen in hoogte geaccepteerd. Het kavel wordt dus grotendeels vlak opgeleverd. Alleen tussen het vlak dat op -4.20m NAP en het vlak dat op -4.80m NAP wordt afgewerkt is een helling aanwezig.

De beschoeiing van de kavels in fase 6 zijn enkele jaren geleden aangelegd. Hoe lang is dit geleden en heeft dit invloed op de levensduur/onderhoudskosten

De beschoeiingen zijn aangelegd in 2014. De aanlegperiode heeft niet zo'n grote invloed op de levensduur/onderhoudskosten van de beschoeiing. In kader van overdracht van het kavel wordt eerst een schouw gedaan. Aangetroffen gebreken in de beschoeiing bij de schouw worden binnen een nader te bepalen termijn verholpen.

Wordt de Aelbert van Spanjekade nog aangepast of is deze al definitief

De Aelbert van Spanjekade is nog niet definitief aangelegd. De definitieve aanleg wordt uitgevoerd, als het merendeel van of alle kavels aan de straat bebouwd zijn.

Is een gasaansluiting mogelijk

Nee. Het (landelijk en ook gemeentelijk) beleid is dat er bij nieuwbouw geen gasnetwerk wordt aangelegd en er geen gasaansluitingen worden gerealiseerd. Zelfs in gevallen, waar al een gasnetwerk in de straat is aangelegd, worden er geen (nieuwe) gasaansluitingen gerealiseerd.

Is een warmtepomp aan te raden om zo een energiezuinige woning te realiseren

De keuze hierin is geheel aan de initiatiefnemer (eigenaar van de kavel). Laat je hierover informeren door gespecialiseerde bedrijven. Het toepassen van een warmtepomp behoort in ieder geval tot de mogelijkheden.



Zijn er aansluitkosten van toepassing voor riolering en wat zijn de legeskosten hiervan.

*Er zijn aansluitkosten van toepassing voor een rioolaansluiting. De hoogte van de kosten kunnen worden gevonden op <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/legeskosten-omgevingsvergunning>. Op <https://www.rotterdam.nl/loket/rioolaansluitvergunning/> kunt u de gegevens vinden die te maken hebben met de aansluitkosten voor riolering.
Zie hiervoor ook pagina 30 e.v. van de Informatiebrochure*

Wat zijn de kosten voor een inrit

Er hoeft geen separate inritvergunning aangevraagd te worden; de gemeente heeft dit vooraf voor Nesselande Waterwijk al geregeld.

Wie is verantwoordelijk voor onderhoud oevers en vegetatie.

*In de basis is de kavel eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van alles wat binnen de uitgiftegrens van het kavel valt. In een groot aantal gevallen betekent dit, dat de eigenaar van het kavel verantwoordelijk is voor het onderhoud van het water wat in eigendom wordt geleverd. Het onderhoud van de gehele beschoeiing valt in elk geval onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het kavel.
Alles wat buiten de uitgiftegrens/eigendomsgrens valt, is in onderhoud van de gemeente Rotterdam of het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard*

Mag bij kavel 252 een aanlegsteiger in de watergang worden gelegd.

*Indien een aanlegsteiger is toegestaan is deze aangegeven op de lotingstekening met de legenda "steigerzone". Op een andere plek dan aangegeven is niet toegestaan
In de steiger zone, die op de verkooptekening van kavel 252 met een arcering is aangegeven, mag een maximaal 2,5 meter diepe en 5 meter brede steiger worden gerealiseerd*

Welke strenge eisen gelden er m.b.t. geluid

*In het bouwbesluit 2012, met name in Hoofdstuk 3, worden geluidseisen gesteld aan nieuwbouwwoningen, waaraan ook uw woning moet voldoen. De metingen en berekeningen moeten worden uitgevoerd volgens de NEN 5077. Zie ook: www.bouwbesluitonline.nl
Indien hier bedoeld wordt de geluidsproductie tijdens bouw, dan kunt u de eisen en wanneer er ontheffingen aangevraagd moeten worden terugvinden in het bouwbesluit 2012, artikel 8.3 en in de Algemene plaatselijke verordening van Rotterdam (APV) van 2012 (<https://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/apv/>).*

Weet u wat de gemiddelde verwachte lengte van de heipalen zal zijn

*De gemeente geeft geen gemiddelde lengte van de heipalen af. De lengte van de heipalen is afhankelijk van de plaatselijke gesteldheid van de bodem. Om de lengte van de heipalen te bepalen, zal de initiatiefnemer een geotechnisch onderzoek moeten laten uitvoeren, aan de hand waarvan de lengte van de heipalen kan worden bepaald. Om een idee te krijgen van de grondgesteldheid in de buurt van het beoogde kavel kunt u het Dinoloket raadplegen.
<https://www.dinoloket.nl/>*

Is er bodemonderzoek gedaan op alle aangeboden kavels en is er een schone grondverklaring afgegeven op alle kavels.

*Er is voor alle kavels een onderzoek gedaan, waarop een geschiktheidsverklaring is afgegeven. Het onderzoek voor de geschiktheidsverklaring reikt niet dieper dan 1m minus maaiveld. In de gevallen dat een initiatiefnemer dieper wil graven dan 1m onder maaiveld, zal de initiatiefnemer hiervoor een aanvullend onderzoek moeten laten uitvoeren.
Zie hiervoor ook pagina 19 van de Informatiebrochure*

Zijn er nog verdere bijzonderheden welke wij als koper moeten weten ten aanzien van de bodemgesteldheid van de kavel.

De initiatiefnemer dient in het geval van het realiseren van een kelder vooraf goed de lokale omstandigheden in kaart te brengen en aan de hand daarvan na te gaan welke extra bijzonderheden en kosten hieruit voort kunnen vloeien. Een aantal zaken waar rekening mee gehouden kan worden, in het geval van het bouwen van een kelder, zijn: kwaliteit opgepompt grondwater, lozing en eventuele extra voorzieningen van het opgepompte water, op barst risico van de bouwkuip bij het ontgraven etc. In dit soort gevallen is het verstandig om hiervoor een adviesbureau hierover een gedegen advies te laten geven.

Op pag. 27 wordt summier aangegeven dat het kavel bouwrijp wordt opgeleverd; kortom wat wordt hiermee bedoeld.

De Onroerende Zaak (kavel) wordt opgeleverd geschikt voor bestemming en gebruik en is technisch bouwrijp om bebouwd te worden. De kavel ligt op de juiste hoogte, rekening houdend met de positieve en negatieve afwijking, de beschoeiingen zijn aangelegd en er zijn geen obstakels aanwezig.

Zijn de riolering inclusief uitleggers naar de kavels en de nuts-hoofdleidingen voorafgaand aan de overdracht van de kavels aangelegd

*In het gebied zijn de kabels en leidingen in de straten aangelegd. De huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen (water, elektra, telecom) naar de kavels worden pas aangelegd nadat hiervoor door de toekomstige eigenaar een aanvraag wordt gedaan.
Zie hiervoor ook pagina 31 en 32 van de Informatiebrochure.
Voor de vuilwater aansluiting op het riool zijn uitleggers aangelegd tot net in het kavel. Bij kavels met een eigen pompput, is de pompput voorzien van een aansluitmogelijkheid voor een huisaansluiting.*

De kavels worden aan de straatzijde aangelegd op -4,20NAP aflopend naar -4,80NAP. Het lijkt dat de grond lager ligt dan het straatniveau; gaat de gemeente dit nog ophogen tot -4,80NAP

De kavels worden opgeleverd op de hoogten -4.20m NAP langs de straat en -4.80m voor de rest van het kavel, waarbij een positieve en negatieve afwijking van 0,30meter in deze waarden wordt getolereerd. Zolang de hoogtemaatvoering binnen deze marges blijft gaat de gemeente het kavel niet ophogen of verlagen naar de genoemde NAP maten. Er zal bij het ontgraven van de kavel binnen het bebouwingveld ook grond vrijkomen, deze kan vervolgens gebruikt worden om de kavel op te hogen.

De woningen zullen worden gebouwd op het niveau van -4,8-NAP. Wordt van de kopers verwacht dat zij de grond rondom het huis vervolgens ophogen tot straatniveau, -4,20NAP – -3,95NAP

Van de kopers wordt verwacht dat zij het kavel naar persoonlijke wens inrichten en dus ook, indien nodig, het ophogen van het kavel naar het zelf gewenste peil.

Mogen de randen van het perceel aan de waterkant welke nu aflopen naar -5,05 NAP opgehoogd worden

De door de gemeente aangebrachte en in eigendom over te dragen beschoeiing dient in stand gehouden en zo nodig vernieuwd te worden en wel conform de hoogte zoals deze op de tekening is aangegeven.

Hoe is de drainage/ afwatering geregeld.

De kavels worden opgeleverd met een maaiveld op circa -4.80m NAP (afwijking van +/- 10cm) met een talud aflopend naar de beschoeiing van -5.05m NAP. Bij de aansluiting op de bestrating bij de kaveltoegang ligt het maaiveld op -4.20m NAP. Het juiste NAP per kavel is op de tekening aangegeven. De grond is klei houdend, tijdens regenachtige perioden zal hier en daar een plas water op de kavels te zien geven.

Is het nodig om drainage op de kavels aan te brengen.

Het is niet noodzakelijk drainage op de kavel rondom het huis aan te brengen. Voor de beheersing van het grondwater is het wellicht wel verstandig en kostenbesparend voor u om dit gelijk mee te nemen in de bouwfase i.p.v. op een later tijdstip aan te leggen.

Is er een mogelijkheid om een warmte - en koude bron/opslag in de grond te verwerken.

Hiervoor kan een melding/vergunning benodigd zijn. Deze kunt u samen met de omgevingsvergunning doen/aanvragen via het omgevingsloket.

Mag het oppervlaktewater worden gebruikt voor warmtepompenergie opwekking om zo een energiezuinige woning te realiseren.

Voor het gebruik van warmtepompen zal vergunning aangevraagd moeten worden. Er zal dan voldaan moeten worden aan de bij de vergunning gestelde eisen.

Krijgen alle kavelkopers vergunning om één van deze warmtebronnen te installeren/ realiseren om een energiezuinige woning te realiseren

Elke aanvraag zal beoordeeld worden o.a. op basis van de mogelijkheden binnen het gebied en de specifieke locatie voor het plaatsen en vergunningverlening van deze installaties.

Algemene vragen:

Wanneer gaan de kavels van fase 7 in de verkoop.

Zoals de planning er nu uitziet, zal de gemeente trachten eind 2020 de kavels, ook weer door middel van een lotingsprocedure in verkoop te brengen.

Een aantal kavels (oa. fase 1 en 2) zijn de afgelopen jaren meermaals in de verkoop geweest. Zijn de huidige vraagprijzen vaste prijzen? Of is er ook ruimte voor onderhandeling/bieden.

De aangegeven kooprijzen staan vast en er is geen ruimte voor onderhandelingen.

Rotterdam-Nesselande is al heel veel keer in het nieuws gekomen i.v.m. misdaad (diefstal, drugs, etc.) en overlast. Zijn er getallen bekend over criminaliteit in Waterwijk.

De politie publiceert maandelijks, tot op het wijkniveau Nesselande, overzichten van misdrijven in Rotterdam. Er kan daarbij geselecteerd worden op type criminaliteit.

Deze informatie kunt u vinden op: <https://data.politie.nl/#/Politie/nl/> en tevens op <https://drimble.nl/crime/rotterdam/>.

Verder vindt u op internet, met gebruik van de zoektermen politie, mijn wijk, nesselande uitgebreide informatie over veiligheid en criminaliteit in Nesselande en wat de politie daaraan doet.

Ter hoogte van kavel 189 aan de Reinier Rondshorstdijk zijn geen kavels ingetekend.**Hier staat een boerenloods. Blijft dit zo of wordt dit nog bij Waterwijk betrokken.**

De genoemde locatie is particulier eigendom. Dit terrein wordt dan ook niet door de gemeente Rotterdam ontwikkeld. Indien men daar wenst te bouwen, moet men zich houden aan het vastgestelde bestemmingsplan.

Zijn er nog additionele overige gemeentelijke kosten, welke niet zijn genoemd in de brochure waar we rekening mee moeten houden

De gemeente probeert u in de Informatiebrochure en met de websites waarnaar verwezen wordt een zo duidelijk mogelijk beeld te geven van de kosten die normaliter bij de bouw van een woning in de Waterwijk aan de orde kunnen zijn, maar kan niet op voorhand geheel uitsluiten dat er bij de specifieke ontwikkeling van een bijzonder bouwplan mogelijk extra kosten voor u aan de orde kunnen zijn.

Staat de GSM-zendmast volgens de geldende richtlijnen op voldoende afstand van de woningen die straks op de kavel worden gebouwd.

Ja. De afstand van de GSM Mast naar de dichtstbijzijnde kavel aan de Aelbert van Spanjekade is circa 195m.

Wordt deze GSM-zendmast in de toekomst op verdere afstand van het woongebied van deze fase Waterwijk Nesselande gesitueerd

Er zijn bij de gemeente geen plannen bekend dat de GSM-mast op een andere locatie wordt geplaatst. De verwachting is dat de GSM-mast op deze locatie blijft staan.

Kavel 252 ligt tegenover een parkeerplaats; wordt hier mogelijk een “zwemsteiger” aangelegd

Er zijn geen plannen om hier een “zwemsteiger” aan te leggen.



Komen er op de groene strook t.h.v. hoogspanningskabels speeltuinen/toestellen, zo ja wanneer worden deze gerealiseerd?

De groene strook t.h.v. de Hoogspanningskabels is voor een gedeelte al definitief ingericht. Hier zijn enkele speelelementen en een trapveld gerealiseerd. De groene strook langs de Jacob Levelangkade is nog niet ingericht. Op het moment wordt erop gestudeerd hoe deze strook definitief ingericht gaat worden. De planning, wanneer dit gerealiseerd wordt is nog niet duidelijk.

Wanneer worden de andere kavels in de verloting gedaan, die aansluitend zijn op kavel 252.

Daar is op dit moment nog datum voor aan te geven. Na deze loting zullen eerst de kavels in deelgebied 1.7 Wilhelmina Voorwindekade/Adriaan Huysmanpad, deze zullen naar huidige verwachting eind 2020 in loting kunnen worden gebracht.

Wat is de toegestane maximale bouwhoogte op kavel 252 volgens het bestemmingsplan

De maximale bouwhoogte van kavel 252 bedraagt 9 meter, gerekend vanaf het peil NAP -4.20. Op deze kavel is er binnen het bebouwingsveld, alleen aan de zijde van naastgelegen kavel 251, een overgangszone van 2.50m aangegeven waarin maximale bouwhoogte geleidelijk oploopt van 3 meter naar 9 meter.

Hoe breed is de totale watergang bij dit kavel 252; wat hoort bij kavel 252

Bij kavel 252 wordt geen aansluitend water in eigendom overgedragen. Deze watergang, 4 meter breed, is vanaf het openbaar gebied goed toegankelijk en zal door de gemeente worden onderhouden.

Kavel 252; wordt er naast een parkeergarage nog een speelvoorziening gemaakt op dit parkeerterrein

Op het openbaar gebied naast kavel 252 komt geen parkeergarage, alleen een parkeerterrein. Er zijn op dit moment geen plannen voor het aanleggen van een speelvoorziening bij het parkeerterrein.

Kavel 252; tekening ten opzichte van het gemeenteperceel aan de overzijde klopt niet

De situatie zoals je die buiten aantreft is niet de definitieve situatie. Het gemeentelijke groenkavel dat zuidelijk ligt van kavel 252 ligt nog niet in de juiste vorm, ook de oever van dat (eiland)perceel zal in de toekomst nog worden aangepast, zodat deze correspondeert met de op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven vorm en positie. Op de tekening Nesselande deelplan1, fase 6 van de informatie brochure staat deze ook aangeduid.

Wordt de watergang / de watergang voor de kavels aan de noordkant van de Aelbert van Spanjekade die in verbinding staat met de Zevenhuizerplas opengesteld, zo ja, wanneer

De dam is een tijdelijke en dient als bouwweg om de Aelbert van Spanjekade te ontsluiten als er langs deze weg gebouwd wordt. De intentie is om deze dam zo lang mogelijk te laten liggen zodat de gemeente niet bij elke bouwbeving de straat moet afsluiten. Op basis van de voortgang van het bouwen zal nagegaan worden wanneer de dam verwijderd kan worden zodat de vaardoorgang opengesteld kan worden



Wat zijn de plannen m.b.t. het gemeentelijke perceel aan de Jacob Levelangkade tegenover kavel 249 t/m 252

Bedoeld (eiland) perceel aan de Jacob Levelangkade heeft in het Bestemmingsplan voor Nesselande de bestemming "Groen", waarbij in het daarbij aangegeven bouwvlak woningen zijn toegestaan alsmede bestemming gerelateerde maatschappelijke voorzieningen met een maximum bruto vloeroppervlak van 1500m² alsmede daaraan ondergeschikte horeca met een maximum bruto vloeroppervlak van 200m². Het maximaantal bouwlagen bedraagt 2 en het maximum bebouwingspercentage binnen het aangegeven bouwvlak bedraagt 40%.

Kijk voor informatie ook www.ruimtelijkeplannen.nl Klik daar op Plannen zoeken, vul vervolgens Rotterdam, Aelbert van Spanjekade 12 in (dit omdat er aan de Jacob Levelangkade nog geen huisnummer bekend is) en ga/klik vervolgens op de plankaart met uw cursor op het eiland zelf.