

Beantwoording Aanvullende Vragen Lintkavels Nesselande

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en bouwmogelijkheden:

Is het toegestaan om een 2 onder 1 kap op bouwkevel BW2 of BW3 aan de Bermweg te bouwen?

Neen, dit is niet toegestaan. In hoofdstuk 4 (Bebouwingsregels) van de informatiebrochure is op blz 14 onder "Bebouwing" vastgelegd dat op een perceel één woning is toegestaan. Daarmee wordt nauw aangesloten bij het ruimtelijke karakter van het lint van de Bermweg, waar vooral vrijstaande woningen met bijgebouwen staan.

De nokhoogte mag maximaal 8 meter zijn, mag dit ook iets hoger zijn.

*In het Bestemmingsplan (Hoofdstuk 3, Algemene Afwijkingbepalingen, Artikel 65.1) is een afwijkingregel opgenomen waarvan mogelijk gebruik kan worden gemaakt:
"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak;"*

Wat is de bestemming van de stukken land direct gelegen tegenover BW2 en BW3

Deze informatie kunt u raadplegen op de website <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Kies Plannen zoeken. Zoek daar op Rotterdam, Bermweg 40. Klik vervolgens op Zevenkamp en Nesseland/bestemmingsplan. Zo komt u op de Plankaart van het bestemmingsplan en kunt u, door met uw cursor op de kaart te klikken, voor elk stukje grond in de omgeving de geldende bestemming aflezen. Het bestemmingsplan geeft hier voor wat betreft de specifieke vraag van de steller, aan: Enkel bestemming Groen.

De bebouwing dient haaks of evenwijdig aan de naastgelegen poldersloten te worden geplaatst. De kavels zijn volledig omringd door sloten. Is het een vrije keuze op welke sloot er haaks gebouwd wordt.

In principe wordt hier de sloot bedoeld welke gelegen is tussen de kavels BW3 en BW 2. Deze sloot maakt onderdeel uit van een de Bermweg kenmerkend ritme van de sloten, welke vanaf de Bermweg schuin het achtergelegen gebied insteken.

Omgevingsvergunning:

In het bouwbesluit staat dat op elk perceel 2 parkeerplaatsen moeten zijn. Wordt tot ons perceel ook het mandelig deel gerekend. M.a.w. Wanneer hier 4 parkeerplaatsen (2x2) zijn, is dit dan ook voldoende?

Nee, de vereiste parkeerplaatsen moeten op het eigen kavel worden gerealiseerd, Het mandelig terrein dient met name als gezamenlijke ontsluiting/verkeers- en manoeuvreer ruimte, ligging/aansluiting riool e.d.



Uitgifte c.q. Koop:

Kan of wordt er een ontbindende voorwaarde in het contract opgenomen indien er geen vergunning verleend wordt

U dient volledig en naar behoren (rekening houdend met de geldende wetgeving/ 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.

Op welke termijn zal na toekenning de overdracht van de grond plaatsvinden.

De kavels zijn bouwrijp en kunnen op elk moment binnen de 15 maanden worden geleverd indien voldaan is aan de voorwaarden. Vanaf datum loting krijgt de koper maximaal 15 maanden de tijd om zijn/haar plannen in orde te maken. Indien men bijv. de 8^e maand al gereed is en kan starten met de bouw (onherroepelijke onaanastbare omgevingsvergunning en getekende aanneemovereenkomst) kan men de gemeente verzoeken om tot levering van de Onroerende Zaak (kavel) over te gaan.

Zie ook pagina 19 van de Informatiebrochure

Civiele Techniek (bouwrijp):

Wordt de pompput voor verkoop geplaatst of moet die door de beide kopers worden geplaatst.

De pompput is al geplaatst door de gemeente.

Wat is het opleverings niveau van de kavel (bouwrijp).

Het uitgifte peil is aangegeven op de lotingstekening. Het opleveringspeil zal, met een positieve of negatieve afwijking, circa 30cm hoger of lager kunnen liggen.

Op welke termijn zou de grond na toekenning bouwrijp kunnen zijn.

De lint kavels zijn al bouwrijp. Dit met uitzondering van kavel Zuideinde Z2. Daar zullen in de komende maanden nog bomen en struiken worden verwijderd en enkele ophoog werkzaamheden worden uitgevoerd.

De beschoeiing ligt lager dan de kavelhoogte. Staat het ons vrij om deze op te hogen.

Koper krijgt de verplichting mee tot het in stand houden, vervangen, vernieuwen van de aanwezige beschoeiing. Ophogen van deze beschoeiing is niet toegestaan.

Is er een schoon-grond verklaring?

Er is een bodemgeschiktheidsverklaring voor de kavels.

Zie ook pagina 22 van de Informatiebrochure



Algemene vragen:

Tot waar liggen de leidingen van de nutsbedrijven?

De kabels en leidingen liggen niet op de kavels, maar alleen in de straat waaraan de kavels liggen. Enige uitzondering bij kavels BW2, BW3 en BW4 is het persriool, die ligt tot in het mandelig eigendom waar ook de pompput staat. Er is vanuit de pompput een uitlegger tot 0.50m op de kavel aangelegd voor de vuilwaterhuisaansluiting.

Bij kavel Z2 ligt het riool in de onderhoudsstrook aan de achterzijde van het kavel. Op dit riool kan de vuilwaterhuisaansluiting worden aangesloten.

Zie ook pagina 16 van de Informatiebrochure

Indien kavel BW2 of BW3 niet verkocht wordt, mag het mandelig eigendom dan vrij ingericht worden; zijn de kosten dan 50% voor huidige eigenaar.

De gemeente legt het mandelig eigendom aan in standaard bestrating conform de Rotterdamse stijl. Nadat beide woningen zijn gebouwd, zal de gemeente nog een maal het terrein op dezelfde wijze inrichten. Aan een tussentijdse herinrichting wordt geen medewerking verleend.

De gemeente blijft nl. geen eigenaar van het mandelige deel.

Een deel van de sloot wordt ook eigendom, welk onderhoud moet hierop gepleegd worden.

Hier dient het normale onderhoud gepleegd te worden, dat volgens de keur van het Hoogheemraadschap nodig is; dit houdt o.m. in dat de sloot op diepte gehouden moet worden. Indien dit niet geschiedt zal Hoogheemraadschap hiertoe een aanzegging doen.

Is er ook Glasvezel aanwezig.

Volgens de gegevens bekend bij de gemeente Rotterdam is er op het moment geen glasvezel netwerk aanwezig in de straat. Er kan door de koper geïnformeerd worden bij glasvezel aanbieders of zij voornemens zijn om glasvezel aan te leggen in de straat. KPN geeft daarbij op haar website overigens aan dat er nu nabij kavels Bermweg(postcode 3059 LA huisnummer 40) wel glasvezelnet beschikbaar is.

Zijn er nog andere regels waar rekening mee gehouden moet worden.

De Lintkavel aan het Zuideinde valt binnen de beschermingszone en kernzone van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard(HHSK). Indien er werkzaamheden (bouw/ophogen/afgegraven) in de beschermingszone / kernzone plaatsvinden is hiervoor een toestemming/vergunning van het HHSK vereist.