

Belangrijk! Kavel 256 en kavel 278 doen niet langer mee in deze loting. Vanwege uitkomsten uit een ecologisch onderzoek zal de dam met bouwweg nader onderzocht moeten worden. Aangezien deze dam aansluit op kavel 256 en kavel 278, is het niet mogelijk om de kavels op dit moment uit te geven.

Beantwoording Gestelde vragen Kavels Nesselande Waterwijk

Een aantal gestelde vragen betreffen hetzelfde onderwerp, deze vragen worden gebundeld beantwoord.

Vragen over Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en bouwmogelijkheden:

Wat zijn de plannen voor het perceel met projectmatige ontwikkeling ten zuidoosten van kavel 254? Hoe groot en hoog wordt dit?

Deze locatie is in het bestemmingsplan aangewezen van het als locatie waar woningen, maatschappelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikt, horeca wordt toegestaan. De verwachting is dat er een kleinschalige woonzorgvoorziening zal komen. Het vigerende bestemmingsplan beschrijft de maximale bestemming. Binnen het bouwvlak is het maximum aantal bouwlagen 2 en het maximum bebouwingspercentage terrein is 40%. Voor meer informatie verwijzen wij naar het bestemmingsplan. Zie voor meer informatie:

www.ruimtelijkeplannen.nl

Wanneer wordt het perceel aan het einde van de Jacob Levelangkade aangelegd conform de tekeningen en verkoopdocumentatie?

Dit is nog onbekend, er zijn hier nog geen tekeningen of verkoopdocumenten voor.

Wat is de maximale object afmeting?

Dit is afhankelijk van de kavel deze informatie is te vinden in de kaveltekeningen.

Wat betekent "mandelig" eigendom onder prijstabel?

Mandelig eigendom betekent gemeenschappelijk eigendom. Een mandeligheid is een vorm van mede-eigendom. Dit betekent dat u samen met anderen eigenaar bent van een bepaald terrein of gebied. Mandeligheid is een bijzondere vorm van eigenaarschap, omdat het mandelige terrein bestemd is voor het gemeenschappelijk nut. Dat betekent dat het gebruikt moet kunnen worden door anderen. Kavels 256, 257 en 258 hebben een mandelig (gemeenschappelijk) gebied, hetzelfde geldt voor kavels 280 en 281 en de kavels 282, 283 en 284. De mandelige percelen gaan worden gebruikt als gemeenschappelijk ontsluitingsgebied

Mag de steiger ook gebouwd worden aan de lange zijde van kavels 254, 255 & 279?

Nee, dat is niet toegestaan. De kaveltekeningen zijn leidend.

Wat is de afstand tussen de kavels en de hoogspanningskabels?

De afstand tot aan de hoogspanningsverbinding is verschillend per kavel. Op het bestemmingsplan is de as, maar zijn ook de gronden te zien die voor de hoogspanningsverbinding zijn bestemd. De afstand tussen bebouwingsvlak en de as is minimaal 60 meter.

Zie ook bestemmingsplan: [Zevenkamp en Nesselande: 6.9 Hoogspanningsleiding \(planviewer.nl\)](#)



Zijn er eisen gesteld over materiaal gebruik voor de bouw?

Nesselande Waterwijk is een welstandsvrij gebied. Er zijn derhalve geen voorschriften voor het betreft het toepassen van kleuren en materialen. U dient rekening te houden met de regels vanuit het bestemmingsplan en de informatie zoals opgenomen in de informatiebrochure. Zie o.a. pagina 3, 18 en 23 van de Informatiebrochure.

Kan garage of berging tegen de grens met de buur worden gebouwd?

Dat is afhankelijk van de situatie. In principe moet alle bebouwing binnen het bebouwingsveld te worden geplaatst. Dit geldt ook voor uitstekende delen zoals balkons, luifels en carports. Maar hierop gelden uitzonderingen: Zie o.a. pagina 15 van de Informatiebrochure.

Wat is er bekend over een eventuele metrobaan die wordt doorgetrokken naar het 5^{de} dorp?

Gemeente Zuidplas heeft meerdere keren de mogelijkheid om de metrolijn door te trekken onderzocht, dit is nooit haalbaar gebleken. Op dit moment zijn hier geen plannen voor.

Wat is de verhouding tussen de perceelgrootte (m²) en het te bouwen huis (m³)?

De afmetingen van het te bouwen huis zijn direct gebaseerd op het kaveloppervlak (perceelgrootte). Bij kavels tot en met 600m² geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 30% van het kaveloppervlak en een maximaal bouwvolume van 1,5 maal het kaveloppervlak met een maximum van 1200 m³.

Bij kavels vanaf 601 m² geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 25% van het kaveloppervlak en een maximaal bouwvolume van 1,2 maal het kaveloppervlak met een maximum van 1200 m³. Zie o.a. pagina 14-17 van de Informatiebrochure.

Zijn er voorwaarden hoe de woning op het perceel geplaatst dient te worden (oriëntatie voordeur, tuin etc.)?

De woning moet binnen het bebouwingsveld geplaatst worden. Andere voorwaarden zijn niet van toepassing.

Op de kaveltekeningen is er een verschil van hoogte zichtbaar. Begin en einde van de kavel verschilt 60cm. Kan/mag je dit ophogen naar gelijke hoogte?

Als het om het hoogteverschil tussen NAP -4,80m en NAP -4,20m is deze reden hiervoor dat er hierdoor minder grond vrijkomt bij de bouw en de koper minder grond hoeft af te voeren. Het mag op gelijke hoogte gebracht worden met uitzondering van de zone langs de waterkant. De volledige toelichting staat op pagina 23 van de Informatiebrochure.

Is het toegestaan om de bestaande beschoeiing op te hogen tot de hoogte van de kavel?

Nee, dit is niet toegestaan.

Is het toegestaan om op het vergunningplichtige en/of het vergunningvrije deel een dakterras te realiseren?

Nee, dit is niet toegestaan. Volgens vigerend bestemmingsplan mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt, maar niet met een dakterras. Daarnaast kan een dakterras niet aangemerkt worden als vergunningvrij, het kan dus niet op

Is er per kavelnummer of in het algemeen voor alle kavels een maximale nokhoogte vastgesteld? zo ja welke is dat?

Op pagina 16 van de Informatiebrochure is de bebouwingshoogte beschreven. Deze informatie geldt voor alle kavels van deze loting en is ook te vinden in de kavelbeschrijvingen. De genoemde bebouwingshoogte is gelijk aan de nokhoogte gerekend vanaf het peil NAP - 4.20 m.

Is het toegestaan om in een overgangszone een schuur, garage of parkeerplaats te plaatsen?

Ja, dat is toegestaan, als het past binnen de maximale bebouwingsenvelop.

In het bebouwingsveld en bebouwingsenvelop staan een maximale oppervlakte en volume benoemd met erachter een circa (ca.) m²/m³ vermeld. Is het maximaal of circa? Dit spreekt elkaar tegen en is onduidelijk.

Het genoemde getal is het maximum en leidend voor de toetsing. De beschrijving 'circa' staat erbij omdat het getal omhoog afgerond is.

Zijn er eisen m.b.t. situering van de 2 parkeerplaatsen op de kavel of zijn deze vrij te plaatsen. Indien er eisen zijn, welke zijn dit?

De twee parkeerplaatsen moeten bruikbaar en bereikbaar zijn voor het parkeren van een auto. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om parkeerplaatsen in het talud te realiseren.

Telt een bijgebouw zoals garage of schuur mee in de maximale inhoud van het bebouwingsoppervlak?

Een vergunningplichtige garage of 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 vergunningvrij 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 vergunningvrije regeling. Zie voor meer informatie over bouwregels en bouwen zonder vergunning www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
Zie pagina 15 en 16 van de Informatiebrochure.

Wat is het bestemmingsplan m.b.t. doortrekken metrolijn.

Zie www.ruimtelijkeplannen.nl. In het vigerende bestemmingsplan is geen bestemming voor een metro opgenomen richting het noorden vanaf metrostation Nesselande.

Maximale nokhoogte is 9 meter. Mag dit ook hoger zijn en zo ja wat is de toegestane afwijking en welke voorwaarden zijn hierop van toepassing?

Burgemeesters 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.

Mag de woning lager gebouwd worden dan peilhoogte en zo ja zijn hier bouwkundige grenzen aan verbonden? De kavels zijn aan de waterkant NAP -5.05m, mag er ook lager gebouwd worden?

Ja dat is toegestaan. De gemeente raadt dit echter ten zeerste af omdat dit zeer veel risico op wateroverlast met zich meebrengt. Verder is het wel belangrijk om te melden dat de hoogte van de kavel aansluitend aan gemeenschappelijk ontsluitingsgebied wel NAP – 4,20 meter moet bedragen. Zie pagina 14-15 van de Informatiebrochure.

Vragen over de Omgevingsvergunning:

Wat houdt een Omgevingsvergunning in?

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit, o.a. het bouwen van een bouwwerk.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen houdt dus in dat je toestemming krijgt van het bevoegd gezag (gemeente) om een bouwwerk te bouwen.

Moet de omgevingsvergunning aangevraagd worden door architect of kunnen wij het zelf aanvragen?

De omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden via de website van het Omgevingsloket www.omgevingsloket.nl. Het kan aangevraagd worden door een particulier (met DigiD) of door een bedrijf in de rol als gemachtigde (met eHerkenning).

De aanvraag omgevingsvergunning moet voorzien zijn van documenten zoals: bouwkundige tekeningen, rapporten en berekeningen.

Hoelang duurt het om de Omgevingsvergunning te krijgen?

De reguliere procedure van een aanvraag omgevingsvergunning kent een beslistermijn van 8 weken, plus de mogelijkheid om deze termijn met 6 weken te verlengen. De duur van de behandeling van een aanvraag is afhankelijk van de volledigheid en complexiteit van het plan.

Gezien de huidige problematiek met stikstof en de bouw in het algemeen, wat is de verwachte doorlooptijd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning?

Zie vorige vraag voor reguliere doorlooptijd. De huidige regelgeving omtrent stikstof beïnvloedt de doorlooptijd van de procedure niet.

Hoe veel kost de Omgevingsvergunning?

Voor de behandeling van uw vergunning aanvraag betaalt u legeskosten. Informatie over leges: "Verordening leges omgevingsvergunning 2022"

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-440066.html>

Aan welke voorwaarden moet voldaan worden qua energie label, welk niveau moet minimaal behaald worden?

Het niveau waaraan voldaan moet worden wordt voorgeschreven door het bouwbesluit. Op dit moment geeft dit aan dat nieuwbouw woningen dienen te voldoen aan de BENG eisen, namelijk BENG 1 t/m 3, en aan de TO juli eis ("TemperatuurOverschrijding juli") en niet aan een energielabel. De berekende waarden (BENG 1 t/m 3 en TO juli) zijn namelijk niet voor elke woning hetzelfde. De ene woning zal beter scoren dan de andere. Dit vertaalt zich daarna uit in een beter energielabel.

Zie [Energietabel woningen \(rvo.nl\)](http://energielabel.woningen.rvo.nl) en [Energietabel nieuwbouw BENG | Ridoh](#)

Welke voorwaarden stelt de Gemeente Rotterdam aan de wijze waarop een paalfundering binnen een bepaalde afstand (10m/20m/30m/40m) ten opzichte van bestaande bebouwing worden aangebracht? Welke aanvullende eisen worden hierbij gesteld? Bijvoorbeeld het aanbrengen van trillingsmeters bij bestaande bebouwing.

De aanvrager moet een concept veiligheidsplan indienen bij de aanvraag. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient het definitieve veiligheidsplan ter goedkeuring aangeleverd te worden. Het veiligheidsplan moet voldoen aan het artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 en opgesteld worden conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>)



Een risico-inventarisatie t.o.v. de naburige panden, inclusief bouwveiligheidszone/ hijszone/ hijsgebied en de invloed van heiwerkzaamheden op belendingen (trillingshinder/schade en geluidshinder) is onderdeel van het veiligheidsplan. De vergunninghouder/bouwer blijft hiervoor verantwoordelijk.

Vooraf kan een trillingsprognose worden uitgevoerd waaruit kan blijken of er schade aan belendende percelen te verwachten valt. De constructeur die het palenplan en de berekeningen maakt moet bepalen of er schade kan ontstaan.

Tijdens heiwerkzaamheden kunnen trillingsmeters geplaatst worden om te bewaken of de trillingen binnen de marge blijft.

Indien tijdens heiwerkzaamheden blijkt dat de trillingen boven de marge komt, dan moet er gekeken worden naar een andere manier, bijvoorbeeld voorboren of volledig boorsysteem. Bouwveiligheid: als de heimachine te dicht bij een belendend pand staat dan mogen daar geen personen aanwezig zijn. De lengte van de palen en de hoogte van de heimachine zijn bepalend (omvallen).

Vragen over Uitgifte c.q. Koop:

Wij zijn benieuwd wat de planning is van alle andere kavels. Wanneer gaan deze de verkoop in?

Op dit moment is de planning voor de nog niet verkochte kavels nog niet bekend.

Wanneer moet de kavel betaald worden?

De kavel moet worden betaald bij de levering van de grond.

De levering van de grond kan plaatsvinden op voorwaarde dat:

(i) er sprake is van een onaantastbare ('onherroepelijke') omgevingsvergunning of een positieve beoordeling van volledigheid van de bouwmelding (als gebouwd wordt middels Architect aan Zet) voor het bouwplan en er geen bezwaar is gemaakt door omwonenden tegen de bouwmelding;

(ii) Er een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning is gesloten;

Koper moet kopieën van genoemde documenten kunnen overleggen.

Wanneer wordt de kavel geleverd door Gemeente?

Uiterlijk 16 maanden na de loting moet de kavel door de koper worden afgenomen, hierbij moet zijn voldaan aan eerdergenoemde voorwaarden.

Binnen welke termijn moet de bouw beginnen?

Er kan worden gestart met de bouw nadat de levering van de grond heeft plaatsgevonden indien niet wordt gestart met de bouw van de woning kan op grond van de artikelen 2.33 en 5.19 Wabo de omgevingsvergunning worden ingetrokken.

Binnen welke termijn moet de bouw afgerond zijn?

Hier zijn geen voorwaarden voor opgenomen.

Binnen welke termijn moet de Omgevingsvergunning aangevraagd worden?

Binnen tien maanden na de loting dient de omgevingsvergunning te zijn aangevraagd.

Hoe maken we zoveel mogelijk kans op een kavel? Zijn er manieren waarop wij onze kansen kunnen vergroten?

De enige wijze om kans te maken op een kavel is inschrijven bij de notaris en de waarborgsom tijdig op de rekening van de notaris storten.

Is fase 7 compleet verkocht?

Fase 7 is verkocht, er zijn in deze fase geen kavels beschikbaar.

Hoeveel fases (en kavels) komen er nog in verkoop na fase 6?

Op pagina 12-13 van de informatiebrochure is te zien welke kavels nog niet in de verkoop zijn. Waarschijnlijk zullen er nog twee lotingen plaatsvinden voor de verkoop van deze kavels.

Waar vind ik het overzicht van alle kavels en fases op een kaart?

Zie hier voor pagina 12-13 van de informatiebrochure.

Is er een volgorde bepaald en zo ja in welke volgorde zullen alle kavelnummers worden opgeleverd?

Er is geen volgorde bepaald.



De levering van de kavel vindt uiterlijk 16 maanden na loting plaats op voorwaarde dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Maar de te doorlopen procedures zijn veel korter. Waarom duurt het 16 maanden?

Het is een uiterste termijn. Er mag uiteraard, indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is en een getekende aannemingsovereenkomst is overlegd, eerder worden afgenomen.

Hoort er bij kavel 253 & 254 nog water bij de kavels, aangezien de m2 te koop prijs exclusief water zijn. Waarom betaal je bij kavel 276 ook voor wateroppervlakte?

Er wordt bij de kavels 253 & 254 geen water meeverkocht.

Bij de kavel 276 wordt een strook water (gelegen tussen de naastgelegen kavel) meeverkocht.

Hoeveel m2 is het mandelig eigendom op kavel 280 t/m 284

Het mandelig terrein behorend bij kavels 280 en 281 is groot 17m2.

Het mandelig terrein behorend bij de kavels 282, 283 en 284 is 105m2 groot.

Vragen over Civiele Techniek (bouwrijp):

Hoe hoog is het uitgiftepeil t.o.v. de openbare ruimte?

Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) kunt u vinden op de kaveltelingen. Voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via landmeten@rotterdam.nl. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. (Grondslag: *Bouwbesluit 2012, artikel 1.24*). Zie o.a. pagina 20 van de Informatiebrochure.

Wie onderhoudt het water tussen twee kavels? En het overige water dan?

De watergangen tussen twee kavels in is uitgegeven gebied en hoort dus voor een deel bij de kavel. Het onderhoud van die watergangen is voor de kavel eigenaren. Het overige water, dat buiten de uitgiftegrens valt is eigendom van de gemeente en wordt onderhouden door de gemeente. Op de verkooptekeningen staan ook de uitgiftegrenzen weergegeven, waardoor duidelijk te zien is welk water wel en welk water niet bij de kavel hoort.

Op welke hoogte (NAP) zal de pompput of de riooluitlegger geplaatst worden?

Er komt een pompput in openbare ruimte, waar een vrijerval riool naar toe afvoert. Er hoeft dus geen hoogte van de pompput afgegeven te worden aan de kopers. In de dam naar de kavel worden uitleggers aangelegd. Deze liggen in de regel op circa 90cm onder het vastgestelde uitgiftepeil.

Is er een schoongrond verklaring, is er nog verder bodemonderzoek nodig?

Er is een actualisatie van het grondonderzoek van Nesselande gedaan. Daarin is verklaard dat de grond geschikt is voor wonen met tuin.

Wanneer wordt de bouwweg verwijderd, die nu tussen de Aelbert van Spanjekade en de Wilhelmina Voorwindenkade over de kavels 256 en 278 ligt?

Uit ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat er uitgebreider onderzoek nodig is voor deze dam verwijderd kan worden. Dit onderzoek duurt tot ongeveer juli 2023. Het voornemen is om deze bouwweg zo spoedig mogelijk daarna te verwijderen maar dit is mede afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek.

Wanneer wordt het parkeereiland aan de Aelbert van Spanjekade definitief ingericht en op welke wijze?

De definitieve inrichting van het parkeereiland wordt pas ingericht als het merendeel of alle woningen zijn gerealiseerd.

Wanneer worden de straten in definitieve vorm aangelegd?

De straten worden in definitieve vorm ingericht als het merendeel of alle kavels aan deze straat zijn bebouwd.



Omdat het nu lijkt alsof de Aelbert van Spanjekade op verschillende hoogtes is aangelegd is de vraag wat de NAP maten worden van de Aelbert van Spanjekade als deze definitief is aangelegd en op welke wijze wordt het hoogteverschil met de direct aan de Aelbert van Spanjekade liggende kavels opgevangen

De hoogte van de Aelbert van Spanjekade wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde uitgiftepeilen langs de straat.

Wanneer wordt het parkeereiland aan de Wilhelmina Voorwindenkade definitief ingericht en op welke wijze?

De definitieve inrichting van het parkeereiland wordt pas ingericht als het merendeel of alle woningen zijn gerealiseerd.

Wat zijn de NAP maten van de Wilhelmina Voorwindenkade als deze definitief is aangelegd?

De hoogte van de Wilhelmina Voorwindenkade wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde uitgiftepeilen langs de straat.



Algemene vragen:

Wij verblijven momenteel in het buitenland. Mogen wij meedoen?

Ja, u mag meedoen aan de loting.

Verklaring Omtrent Gedrag (VOG); wordt een buitenlandse geaccepteerd? Zo niet, hoelang is een VOG geldig?

Er is een Nederlandse Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) vereist, deze mag niet ouder dan 6 maanden zijn.

Sommige kavels liggen dichtbij de hoogspanningsmasten. Kunt u aangeven welke overwegingen zijn gemaakt om de kavels daar vrij te geven?

In opdracht van TenneT is op basis van de werkelijke jaargemiddelde belasting van de hoogspanningslijn berekend op welke afstand van de hoogspanningslijn de 0,4 microtesla zone loopt. Op basis van de werkelijke jaargemiddelde belasting is de grens van de 0,4 microtesla zone maximaal 55 meter geweest aan beide zijden van de hoogspanningslijn. De meest dichtbij zijnde bebouwing ligt in Nesselande op 60 meter afstand van het midden van de hoogspanningslijn. Voor vragen over hoogspanningsleidingen kunt u terecht bij de [GGD Rotterdam-Rijnmond / Hoogspanningslijnen \(ggdrotterdamrijnmond.nl\)](https://www.ggdrotterdamrijnmond.nl)

Zijn er plannen om op termijn de kabels onder de grond te leggen?

Nee, hier zijn op dit moment geen plannen voor.