



Informatiebrochure

Waterwijk fase 6

Nesselande



Gemeente
Rotterdam



Inhoudsopgave

1	Opzet Nesselande	4
2	Opzet Waterwijk	8
3	Bebouwingsregels Waterwijk fase 6	14
4	Oplevering kavels	20
5	De koop en levering van de grond	25
6	Algemene informatie & tips	30
	Colofon	36
	Bijlage 1 Duurzaam bouwen	37

Rotterdam geeft u de ruimte



In Waterwijk komen ruim 400 woningen, waarvan 330 op vrije, ruime in het water gelegen kavels. Ze zijn en worden gerealiseerd door de bewoners zelf. Creëer je eigen ruimte is het motto voor Waterwijk.

Samen met de originele opzet van de wijk garandeert het particulier opdrachtgeverschap een exclusieve en gevarieerde woonomgeving. Er zijn eilandjes met één of meerdere woningen, tuinen, smalle dijkjes en verrassende doorkijkjes. Het geheel geeft een woonomgeving waarin het nauwelijks voorstelbaar is dat Rotterdam zó dichtbij ligt.

In dit boekje vindt u de bouw mogelijkheden en allerlei informatie over de wijk Nesselande en Waterwijk dat daar deel van uitmaakt. De hier beschreven kavels vormen fase 6 Waterwijk.

We geven u eerst een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van Nesselande als geheel, het stedenbouwkundig plan, het programma, de verkaveling en de openbare ruimte. Vervolgens beschrijven we de bebouwingsregels voor de kavels. Indien er voor een fase aanvullende of afwijkende regels gelden, dan staan deze apart vermeld. Het aantal regels is beperkt, bovendien mag er in Waterwijk welstandsvrij gebouwd worden. Achterin vindt u in dit boekje veel tips, handige telefoonnummers en adressen.



Nesselande kent uw dromen van buiten

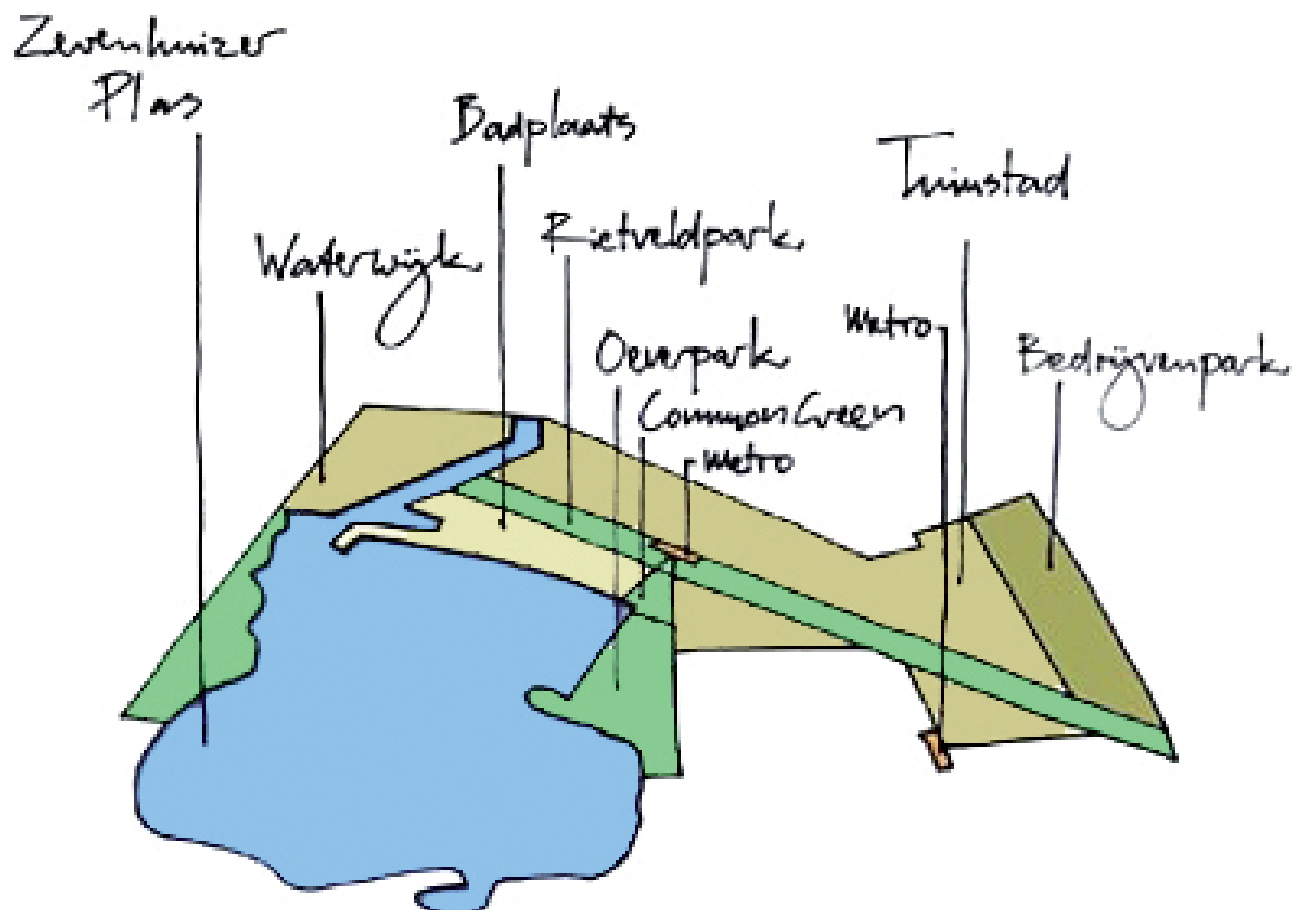
1. Opzet Nesselande

Een veelzijdig plan

De vrije kavels die hier worden beschreven liggen in Waterwijk. Waterwijk is onderdeel van Nesselande en behoort tot de gemeente Rotterdam. De wijk is gelegen in de polders ten noordoosten van Rotterdam, tussen de Zevenhuizerplas en Nieuwerkerk aan den IJssel. De wijk grenst aan de A20 Rotterdam-Gouda en ligt in de nabijheid van de A12 Den Haag-Utrecht. De wijk is bereikbaar via de A12/A20 en de N219, de Hoofdweg en via de wijk Zevenkamp. In Nesselande worden in totaal zo'n 4750 woningen gerealiseerd, voor het merendeel luxe tot zeer luxe woningen.

De Zevenhuizerplas is bijna twee keer zo groot als de Rotterdamse Kralingse Plas. De recreatieve voorzieningen rond de plas zijn in de afgelopen jaren aanzienlijk uitgebreid met diverse

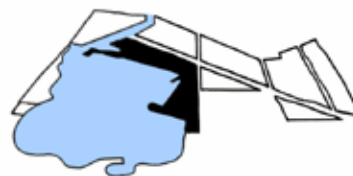
outdoor recreatie voorzieningen, een jachthaven en een waterskibaan. Winkelen kan in het wijkwinkelcentrum Boulevard Nesselande. De twee in Nesselande aanwezige scholenclusters geven een gevarieerd aanbod van beschikbare basisscholen, peuterspeelzalen en kinderopvang. Het metrostation dat in directe verbinding staat met het centrum van Rotterdam wordt intensief gebruikt.





Drie woonbuurten en meer

De wijk Nesselandse bestaat uit drie woonbuurten: Tuinstad, Badplaats en Waterwijk. Aan de zuidzijde van de wijk langs de A20 Rotterdam-Gouda verrijst het Bedrijvenpark Nesselandse. Binnen de wijk is het Rietveldpark het belangrijkste structurerende element. Dit park is ongeveer 100 meter breed en loopt van Noord naar Zuid dwars door de wijk heen. Aan de Zevenhuizerplas ligt het Oeverpark, in dit park liggen diverse recreatieve voorzieningen. Het karakteristieke, landelijke karakter van de oude lintbebouwing langs de Ringvaart en de Wollefoppenweg is zoveel mogelijk gehandhaafd.



2. Badplaats

Aan de westzijde van het park ligt, langs de oever van de Zevenhuizerplas, het gebied Badplaats. In Badplaats zijn circa 1200 woningen gebouwd. Dit gebied is dankzij de boulevard, de terrassen en winkels en een 800 meter lang strand een uniek en aantrekkelijk gebied aan de rand van de plas



1. Tuinstad

Tuinstad beslaat het grootste deel van Nesselandse: een ruime groene buurt met veel eengezinswoningen. Gelegen rond het Rietveldpark en gebouwd in korte straten met een herkenbare, eigen sfeer. Er is hier voor het overgrote deel gekozen voor laagbouw met voor- en achtertuinen en singels.



3. Waterwijk

Waterwijk is het eilandenrijk van Nesselandse. Dit waterrijke deel van Nesselandse vormt de overgang tussen de woonwijk en de Eendragtspolder, welke deel uitmaakt van het Groene Hart. Waterwijk krijgt circa 330 vrije kavels. Sommige op een privé-eilandje, andere met meer kavels op een groot eiland, weer andere naast elkaar aan een sfeervolle dijkweg. Maar altijd aan het water. Wat is er mooier dan vanuit je eigen tuin het weidse water op te peddelen?



Voorzieningen in de wijk

Zeer compleet

Nesselande is een wijk met een compleet pakket eigentijdse voorzieningen. Vooral de aanwezige waterrecreatie maakt de wijk bijzonder en aantrekkelijk voor dagbezoeken door mensen van binnen en buiten de wijk.

Winkelen langs de boulevard

In het hart van de wijk ligt langs de boulevard een wijkwinkelcentrum met zicht op de plas. Op de website <http://www.boulevardnesselande.nl> kunt u terecht voor meer informatie.

Multifunctioneel wijkcentrum inclusief gezondheidscentrum

Naast het winkelcentrum is een multifunctioneel wijkcentrum waarin allerlei sociale en culturele activiteiten onderdak hebben gevonden en een



uitgebreid gezondheidscentrum met een apotheek, huisartsenpraktijk en diverse specialismen zoals fysiotherapie en een dependance van het IJsselland Ziekenhuis.

Kinderclusters en onderwijs

Nesselande heeft twee 'kinderclusters'. Kinderclusters bestaan uit een combinatie van een basisschool, een kinderdagverblijf en een accommodatie met peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. Deze kinderclusters zijn in een kindvriendelijke en veilige omgeving gelegen. Ze hebben ieder een eigen 'kleur'. Het eerste cluster biedt onderwijs van protestants christelijke signatuur, deze is gelegen aan de Robert van 't Hoffstraat. Het tweede een combinatie van katholiek en openbaar onderwijs en is gelegen aan het Marcel Duchampplein.

Sport, recreatie en tuinieren

Op het gebied van sport en recreatie heeft Nesselande haar bewoners veel bijzonders te bieden. In het woongebied zijn voorzieningen op sportief en recreatief gebied. Zo is er een sportcomplex met hockeyvelden, en een sportzaal die geschikt is voor diverse binnensporten en gymlessen. In de bestaande volkstuincomplexen 'De Tochten' en 'De Boerderij' is ruimte voor liefhebbers van tuinieren.

Rietveldpark

Het Rietveldpark is een langgerekt park, dat dwars door Nesselande loopt. Zowel Tuinstad, Badplaats als Waterwijk grenzen aan dit park. De waterpartijen in het park spelen een belangrijke rol in het duurzaam waterbeheer van Nesselande. Verder loopt er door het park een hoogspanningstracé. Voor meer informatie over hoogspanningsmasten verwijzen wij u graag naar de landelijke informatie hierover welke te vinden is op de website van het RIVM. <http://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen>



2. Opzet Waterwijk



Foto: © studiemacquette Palmboom en Van der Bout



Opzet waterwijk

Ligging

Waterwijk ligt aan de noordzijde van Nesselande en wordt aan de zuidzijde begrensd door een brede waterstrook (de Nessevaart) met zuidelijk daarvan de wijkontsluitingsweg van Nesselande, de Brandingdijk. Verder wordt het gebied aan de oostzijde en noordzijde begrensd door de van oorsprong aanwezige polderlinten, het Zuideinde en de Middelweg. De westelijke punt van Waterwijk eindigt in de Zevenhuizerplas.

Exclusief karakter

Waterwijk is een bijzonder onderdeel van Nesselande. Door de unieke landschappelijke ligging en het vele water heeft dit deel van Nesselande een exclusief karakter. Het is een waterrijk woongebied met kleine wooneilanden met eigen aanlegmogelijkheid. Het gebied staat via de Nessevaart in directe verbinding met de Zevenhuizerplas en is toegankelijk voor boten zonder verbrandingsmotor. Vanwege de unieke waterkwaliteit van de Zevenhuizerplas komt er geen directe verbinding met de Rotte.

330 vrije kavels

In Waterwijk worden circa 400 woningen gebouwd. Er zijn ongeveer 330 kavels gereserveerd voor de bouw van luxe villa's in particulier opdrachtgeverschap. Deze particuliere kavels variëren in grootte. Het merendeel heeft een oppervlak van circa 500 m² en groter. De eilandjes van Waterwijk bestaan soms uit één woonkavel of uit clusters van meerdere percelen met één brug en toegangsweg. Bij alle woningen is het mogelijk een praktijk- of atelier-aan-huis te realiseren.



Een eigen ruimtelijke karakteristiek

Water, dijken en tuinen

Het bijzondere van Waterwijk is de rijke inrichting met sfeervolle smalle dijkwegen en tuinen aan het water. Het water is alom zichtbaar. Over de vaarten zijn er lange zichtlijnen. Door kleine asverschuivingen ontstaan steeds nieuwe doorkijkjes waarbij je het gebied zelden in zijn geheel kunt overzien.

Landelijke sfeer

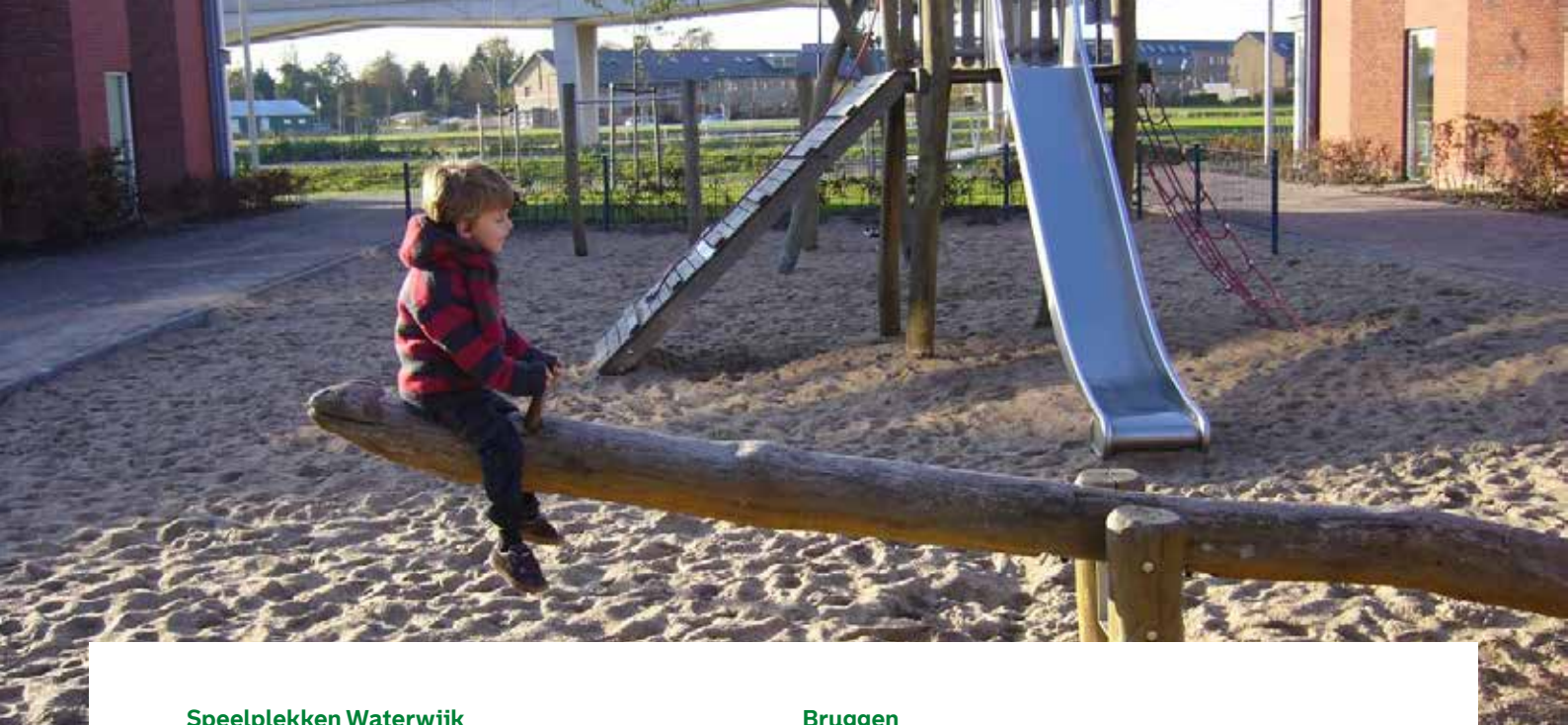
Dankzij de particuliere ontwikkeling krijgt Waterwijk een zeer gevarieerd uiterlijk: er zijn huizen in alle soorten en maten. De bebouwing zorgt voor afwisseling en accenten, maar overheerst het decor van het waterlandschap niet. Ook de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de landelijke en waterrijke sfeer. Om die reden zijn de dijken en woonstraten smal met een passend gebruik van materialen. De getrapte oevers maken een natuurlijke oeverontwikkeling met een gevarieerde waterbeplanting mogelijk.

Het stedenbouwkundig plan

Mikado's, legakkers en dwarsvaarten

De hoofdstructuur van Waterwijk bestaat uit drie patronen: de mikado's, de legakkers en de dwarsvaarten. Deze drie elementen zorgen voor een gevarieerd, ruimtelijk patroon van water en land. De mikado's vormen de eerste structuur laag en bestaan uit een stelsel van schuin door het gebied liggende dijken die de wijk met de rest van Nesselande verbinden.

De tweede laag bestaat uit een gelijkmatig stelsel van waterlopen en landstrips. Dit patroon doet zowel denken aan de legakkers in de voormalige veengebieden als aan de verkaveling van de bebouwingslinten die het plassegebied van Reeuwijk doorkruisen. De derde laag in de structuur bestaat uit vier dwarsvaarten. Deze vier extra brede, diepe waterlopen doorsnijden op een aantal plekken het legakker patroon en zorgen voor snelle verbindingen tussen de langgerekte oost-west waterlopen. De breedte van de waterlopen varieert van 4 tot 30 meter. De sloten zijn circa 4 meter breed. De aanlegdiepte van de vaarten en sloten ligt tussen de 0,80 en 1,50 meter.



Speelplekken Waterwijk

In het midden van de wijk ligt het Waterwijkpark. In deze grote groene ruimte zijn kleinere plekken die uitnodigen tot verblijven, recreëren en geven allerlei groene spelaanleidingen. Centraal in het waterwijkpark ligt het trapveld met een aantal andere speelvoorzieningen.

De openbare ruimte

Water

De kavels liggen veelal als eilanden in het water. In Waterwijk is water in overvloed. Door de hele wijk worden langs de privétuinen en het openbare water ondiepe oeverzones aangelegd. In deze oeverzones komt een gevarieerde waterbeplanting. Het water in Waterwijk is onderdeel van de Zevenhuizerplas. Het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) beheert dit water.

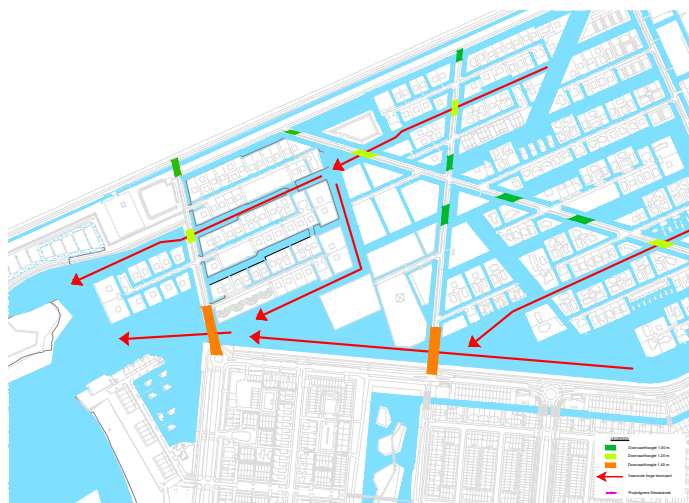
De hoogte van de grondwaterstand wordt beïnvloed door het peil in de watergangen. Het waterpeil kan variëren tussen NAP -5.50 m en NAP -5.20 m. Bij extreme situaties kan HHSK het waterpeil op het benodigde peil verder laten zakken of stijgen. Mede in verband met het variabele peil is het aan te bevelen oeverbeplanting op de taluds te planten.

Mikado's

De mikado's vormen de hoofdontsluiting van het gebied. De dijken hebben een landelijk karakter en krijgen door de bomenrij een duidelijk accent. Langs deze dijken mag niet geparkeerd worden. Het profiel van de mikado is zo smal, dat twee personenauto's elkaar alleen stapvoets kunnen passeren. Om de circa 60 meter komt een passeerplek, bijvoorbeeld op kruisingen en bruggen. Voor het comfort van de voetganger wordt naast de rijweg een vrij liggend voetpad aangelegd.

Bruggen

De twee bruggen die de toegang vormen naar de waterwijk hebben een doorvaart van 1.40m ten opzichte van het hoogste waterpeil (-5.20m NAP). Alle andere bruggen hebben een doorvaart hoogte die variëren tussen maximaal 1.20m en maximaal 1.00m vanaf het hoogste waterpeil. Op de bijgevoegde tekening staat aangegeven welke bruggen een hogere doorvaart hebben en welke niet. De pijlen op de tekening geven de vaarroutes richting de Zevenhuizerplas aan met een hogere doorvaart



Woonstraten

De woonstraten ontsluiten de kavels en liggen lager dan de mikado's. Evenals de mikado's zijn de straten smal en geasfalteerd. In het wegprofiel is geen onderscheid gemaakt tussen autoverkeer en langzaam verkeer. De woonstraten zijn veelal doodlopend en functioneren verkeerstechnisch als een woonerf.

Parkeren

Voor de kavels in Waterwijk geldt een minimale aanwezigheid van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Verder is in de langere woonstraten plek voor bezoekers parkeren, veelal op een openbaar eiland. Deze parkeerplaatsen zijn vrij toegankelijk.

Verkaveling en woonvormen

Menging van woontypes

In de verkaveling voor Waterwijk is gekozen voor een opzet die woningtypen nadrukkelijk mengt. Het programma bestaat uit verschillende kavel- en gebouwtypes:

- wonen op een eigen kavel
- wonen op een eilandkavel met burens
- wonen aan de straat

Bijzondere bestemmingen

In Waterwijk ligt onder het hoogspanningstracé een strook land waarin beperkt gebouwd mag worden. Deze strook is onderdeel van het langgerekte Rietveldpark. Mede om die reden worden de eilanden in deze strook als groengebied ingericht. De noordelijke percelen, gelegen aan de Willemijntje de Kooterkade zijn ingericht als parkzone. De precieze invulling van de zuidelijke eilandengroep en uitwerking hiervan is nog niet bekend. Wel is bekend dat op de meest westelijke kop bebouwing is toegestaan. In het park is aan de oostzijde een strook land gereserveerd voor een mogelijke doortrekking van de metro in de toekomst.

Slibdepots

In Waterwijk zijn twee plaatsen aangewezen om eens in de vijf jaar als tijdelijk slibdepot te dienen. Het gaat om het eiland ten noorden van de Andries Fryandijk en het open terrein ten westen van de Pleun van der Zijdedijk op de hoek met het Adriaan Huysmanpad. Tussendoor zijn deze plekken geschikt voor recreatief gebruik. De depots worden omzoomd door kleine dijkjes die met gras zijn begroeid.

Deze slibdepots zijn nodig om het vrijkomend slib dat vrijkomt bij het op juiste diepte en voldoende schoon houden van de watergangen in de wijk. Dit

onderhoud gebeurt door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en Stadsbeheer van de gemeente. Bij het baggeren van de watergangen komt er materiaal vrij uit de sloten. Dit materiaal, slib genaamd, is erg nat en moet voor verdere verwerking en verder transport eerst drogen in een depot. Om de depots te kunnen gebruiken zorgt Stadsbeheer voor een aantal tijdelijke voorzieningen die worden aangebracht kort voor de start van baggerwerkzaamheden. Deze worden verwijderd na het gereedkomen van het onderhoud.

Na het gebruik als slibdepot wordt de weide weer opgeschoond en opengesteld voor het recreatieve gebruik.

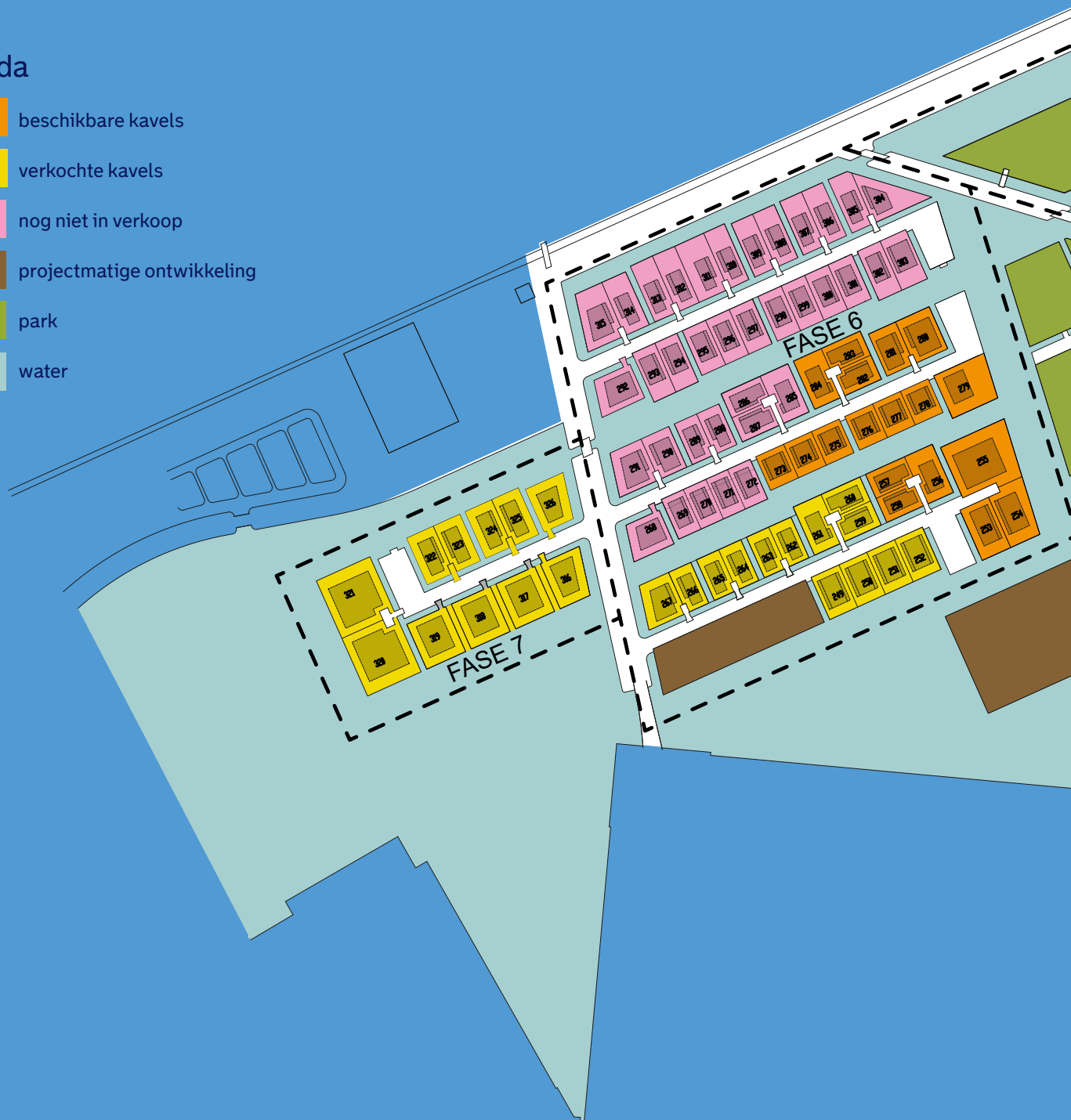


Waterwijk, een groene wijk aan de Zevenhuizerplas

Kavels

Legenda

- beschikbare kavels
- verkochte kavels
- nog niet in verkoop
- projectmatige ontwikkeling
- park
- water





3 Bebouwingsregels fase 6

Doel bebouwingsregels

Voor de bebouwing op de kavels is een aantal bebouwingsregels opgesteld. Doel van deze regels is te voorkomen dat bebouwing op buurkavels elkaar hindert. Bovendien wordt de landschappelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan gewaarborgd. Nadere informatie omtrent de specifieke bebouwingsregels vindt u in het hoofdstuk Bebouwingsregels.

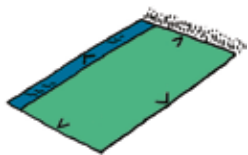
Regels en vrijheid

Er is naar gestreefd het aantal regels beperkt te houden. Deze aanpak zorgt ervoor dat:

- de woningen elkaar niet hinderen
- er voldoende ruimte en doorzicht naar de omgeving aanwezig blijft
- er veel variatie in woningen zal zijn, zowel qua positie als verschijningsvorm
- er voldoende gelegenheid is voor het bouwen van exclusieve en ruime woningen

Bebouwing

Per kavel is één woning toegestaan.

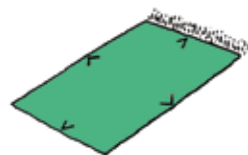


Perceel - Onroerende Zaak

Het perceel is het totale oppervlak dat aan de particulier in eigendom wordt uitgegeven. De Onroerende Zaak. Percelen kunnen voor een deel bestaan uit de bestemming Wonen 1 met of zonder de bestemming Water en met of zonder een gemeenschappelijk ontsluitingsgebied. Het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied bevat een brug of een dam en riolering.

Kavel

De kavel is het deel van het perceel exclusief het water en / of het gemeenschappelijk terrein met voorzieningen en brug. Indien het perceel geen water of deel van gemeenschappelijk terrein bevat dan geldt: perceel is kavel.

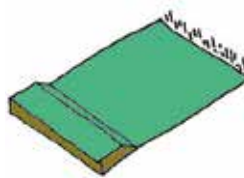


Woningtype

De keuze voor het type woning is vrij; binnen de bebouwingsregels mag elk type woning worden gebouwd. Wel zijn sommige kavels beter geschikt voor bepaalde woningtypes. Op deze wijze kan bij elke woonwens de meest optimale kavel worden gekozen.

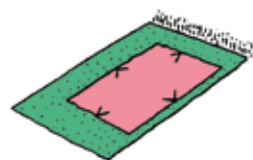
Niveau kavels

Elk kavel wordt aangelegd met een lager en een hoger deel. Het hogere deel van de kavels is gelegen op NAP -4,20 m en -4,80m NAP sluit aan op de openbare weg, welke op NAP -4,00 m ligt. Hierdoor is een goede ontsluiting voor bewoners en nutsvoorzieningen mogelijk. Het lagere deel van de kavel sluit aan op het water. Zo krijgen de tuinen een directe relatie met het water.



Het hoogteverschil kan zowel in de doorsnede van het huis als in het ontwerp van de tuin worden opgelost. Daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

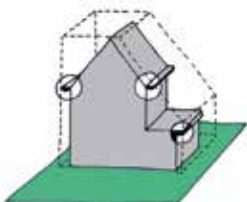
- de hoogte van de kavel aan de waterkant wordt aangelegd op een hoogte van NAP -5,05m;
- de kavel is afgegraven op -4,80m NAP met uitzondering van de aansluiting op het gemeenschappelijk deel;
- de hoogte van de kavel aansluitend aan het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied moet NAP -4,20 m bedragen. De bovenkant begane grondvloer mag dus op NAP -4,20 m liggen, maar ook lager; hierbij moet men rekening houden met het verschil in hoogte voor wat betreft de rioolaansluiting;
- de kavels die direct aan de straat grenzen, ten zuiden van de woonstraat sluiten aan op een straathoogte van 3,95m NAP in de straten: oostelijk deel van de Wilhelmina Voorwindekade, westelijk deel van de Abraham van der Knaapgade en westelijk deel van de Neeltje Breedveldkade. In alle andere kades sluiten de kavels die direct aan de straat grenzen aan op een straathoogte van -3,95m NAP.
- bij aanpassing van de oorspronkelijke hoogte van de kavel dient het hoogteverschil met de naastgelegen kavel op eigen terrein of in onderling overleg te worden opgelost.



Bebouwingsveld

Het bebouwingsveld is dat deel van de kavel waarbinnen de bebouwing moet worden geplaatst.

Alle bebouwing dient binnen het bebouwingsveld te worden geplaatst. Dit geldt ook voor uitstekende delen zoals balkons, luifels en carports. Ook dak overstekken en dakgoten dienen geheel binnen het bebouwingsveld gesitueerd te worden.



Op bovengenoemde regel gelden twee uitzonderingen:

- Indien bewoners op naast elkaar gelegen percelen in onderling overleg besluiten hun garages of bergingen op de gemeenschappelijke perceelgrens te koppelen dan is dat toegestaan. In dat geval mag aan de zijde van die perceelgrens buiten het bebouwingsveld tot een maximale bouwhoogte van 2,50m gebouwd worden, één en ander gerekend vanaf peil NAP -4.20m. De hoogte van 2,50m is niet voldoende voor een volledige bouwlaag maar wel voor een garage of een berging. Uiteraard vervalt deze uitzondering voor beide particulieren als één van de twee tijdens de planvorming of na vergunningverlening afziet van deze bouwoptie.
- Bebouwing volledig onder maaiveld respectievelijk onder NAP -4.80 m mag buiten het bebouwingsveld worden gesitueerd. Daarbij dient minimaal 0.50 m afstand tot de kavelgrens te worden gehouden.

Soms hebt u geen omgevingsvergunning nodig voor bouw of verbouw, bijvoorbeeld bij gewoon onderhoud of als u een kleine dakkapel aan de achterzijde van de woning wilt. Met de Vergunningcheck van het Omgevingsloket online kunt u snel nagaan of een vergunning nodig is. Voor deze plannen is het wel nodig om de voorwaarden uit het bestemmingsplan te controleren. Valt uw bouwwerk niet binnen de voorwaarden uit het bestemmingsplan, dan moet u toch toestemming vragen.

De voor- en achterkant-benadering

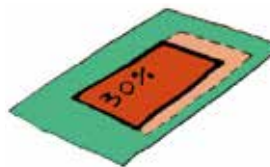
Ook zij- en achter aanbouwen kunnen in bepaalde gevallen vergunningsvrij worden opgericht. Belangrijk is waar u de aan- of uitbouw wilt bouwen. In de regel geldt, dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen ook de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant van een hoekwoning meestal niet vergunningvrij worden gebouwd. In dit

geval betekent dit dat er aan minimaal 2 gevels niet vergunningvrij mag worden gebouwd. Voor de exacte omschrijving van deze voorwaarden verwijzen wij u naar het Besluit omgevingsrecht op de website van de Rijksoverheid.

De bouwregels ten aanzien van de plaatsing binnen De bouwregels ten aanzien van de plaatsing binnen het bebouwingsveld hebben betrekking op bebouwing, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Wanneer een bouwwerk conform artikel 2 van Bijlage II van het Bor (=Besluit omgevingsrecht) aan de regels van vergunningvrij bouwen voldoet dan gelden de bouwregels voor het bebouwingsveld; aanbouwen en bijgebouwen in een bestemmingsplan niet meer. Deze worden buiten werking gesteld door deze vergunningvrije regeling. Het bouwvlak (bouwstede), zoals genoemd in het bestemmingsplan is dan ook een andere dan die genoemd wordt in het vergunningsvrij bouwen (achtererfgebied, bebouwingsvlak) Dit bovenstaande kan betekenen dat vergunningvrij meer kan worden gebouwd dan vergunningplichtig.

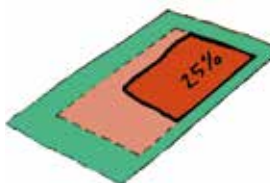
Maximaal bebouwd oppervlak

Het maximaal bebouwd oppervlak is het grootst mogelijke oppervlak dat binnen het bebouwingsveld mag worden bebouwd, uitgedrukt in een percentage van het kaveloppervlak.



Kavels tot en met 600 m²

Voor kavels (= perceel exclusief water) tot en met 600 m² geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 30% van het kaveloppervlak. Het eventuele gemeenschappelijk ontsluitingsgebied maakt hiervan deel uit en mag dus worden meegerekend.



Kavels vanaf 601 m²

Voor kavels (= perceel exclusief water) vanaf 601m² geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 25% van het kaveloppervlak. Het eventuele gemeenschappelijk ontsluitingsgebied maakt hiervan deel uit en mag dus worden meegerekend.

Uitstekende delen tot maximaal 0.50m hoeven niet meegenomen te worden bij de berekening van het bebouwd oppervlak. Vanaf 0.50m wordt de overschrijding van uitstekende delen meegeteld bij de bepaling van het aantal gebouwde m².



Maximale bebouwingsenvelop

De bebouwingsenvelop geeft 3-dimensionaal de begrenzings aan waarbinnen gebouwd moet worden. De maximale bebouwingsenvelop bepaalt wat de maximale bebouwingshoogte in bepaalde zones van het bebouwingsveld mag zijn. Enkele percelen hebben binnen het bebouwingsveld een overgangszone. Deze overgangszone garandeert voldoende ruimte tussen de woningen onderling en tussen de woningen en het openbaar gebied.

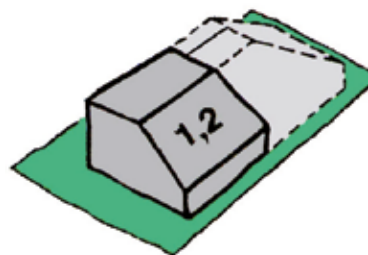
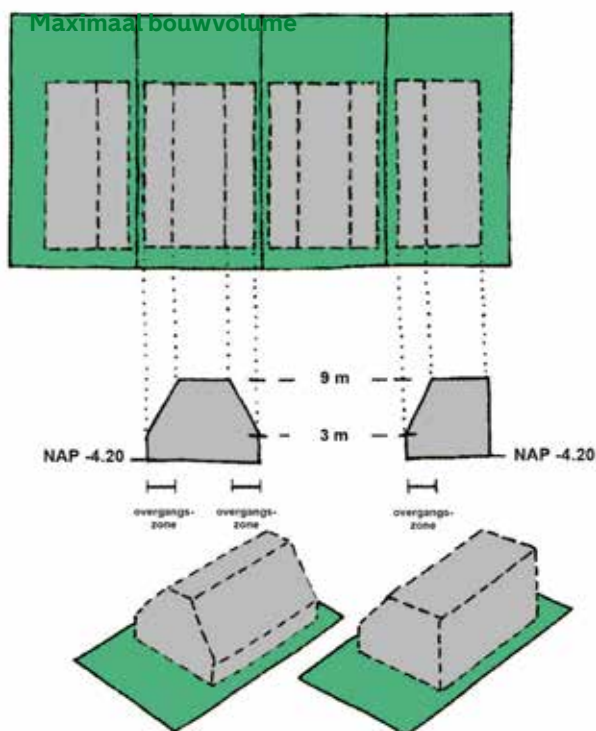
- Binnen deze overgangszone varieert de maximale bebouwingshoogte van 3.00m tot 9.00m.
- Op de grenzen van het bebouwingsveld geldt aan de zijde van een naburig perceel een maximale bouwhoogte van 3,00m, gerekend vanaf peil NAP -4.20 m.
- Op de grenzen van het bebouwingsveld aan de zijde van water geldt een maximale bouwhoogte van 9.00 m gerekend vanaf peil NAP -4.20 m.
- In de overgangszones mag de bouwhoogte toenemen van 3.00m tot maximaal 9.00m binnen een hellingshoek kleiner of gelijk aan 60 graden.

Het maximale bouwvolume is het maximale volume in m3 dat binnen het bebouwingsveld gebouwd mag worden, gerelateerd aan de grootte van het kaveloppervlak. Het eventuele gemeenschappelijk ontsluitingsgebied maakt deel uit van de kavel en mag voor de bepaling van het maximale volume worden meegeteld.

- Voor het maximale bouwvolume worden alleen de m3 meegeteld boven NAP -4.20 m. Dit betekent dat kelders of souterrains, voor zover gelegen onder peil NAP -4.20 m, niet meetellen in de berekening van het maximaal toegestane bouwvolume.
- Uitstekende delen zoals balkons, luifels, dak overstekken en dakgoten worden niet tot het bouwvolume gerekend, maar dienen wel binnen de bebouwingsenvelop te vallen.

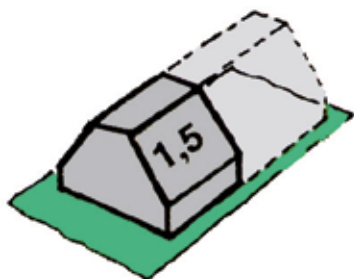
Kavels tot en met 600 m2

Voor de kavels tot en met 600 m2 geldt een maximaal bouwvolume van 1,5 maal het kaveloppervlak met een maximum van 1200 m3. Het eventuele gemeenschappelijk ontsluitingsgebied maakt deel uit van de kavel en mag dus bij de berekening worden meegeteld.



Kavels vanaf 601 m²

Voor de kavels vanaf 601 m² geldt een maximaal bouwvolume van 1,2 maal het kaveloppervlak met een maximum van 1200 m³. Het eventuele gemeenschappelijk ontsluitingsgebied maakt deel uit van de kavel en mag dus bij de berekening worden meegeteld,



Het aantal maximaal te bouwen m³ is aangegeven op de kaveltekening. Indien u een woning wenst te bouwen welke meer inhoud heeft dan is toegestaan dan is realisatie van een dergelijke woning alleen mogelijk door verdiept te bouwen, dus onder peil NAP -4.20 m. Dit brengt hogere bouwkosten met zich mee.

Water binnen de kavel

Het is mogelijk om de kavel deels af te graven en water binnen de uitgiftegrenzen te brengen, mits:

- hiervoor een vergunning voor wordt aangevraagd, waarbij voldaan moet worden aan de regels in de Verordening op het onderhoud van sloten, weteringen etc. Gemeenteblad nr. 82 (1952);
- de oever op een hoogte van NAP -4.80 m (bovenkant beschoeiing NAP -5,05 m) blijft of de woning direct aan het water grenst;
- het getrapte oeverprofiel op dezelfde manier wordt aan gelegd;
- de aanwezige oevertvegetatiezone behouden blijft, uitgezonderd een opening met een maximale breedte die gelijk is aan de maximale breedte van een toegestane steiger (zie volgend hoofdstuk).





Steigers, vlonders en botenhuizen

Alle kavels die een steigerzone hebben, mogen in deze zone tot 2,5 meter uit de beschoeiing een steiger, vlonder en/of een botenhuis bouwen. De positie hiervan is binnen de aangegeven zone vrij te kiezen. Ter verduidelijking: een steiger heeft steunpunten in het water en een vlonder niet, deze "hangt" boven de watergang. Voor de bouw van een steiger of aanleg van een vlonder (groter dan 2 m²) dient u een omgevingsvergunning aan te vragen.

Regels voor het bouwen/aanleggen van steigers, vlonders en botenhuizen:

- Bij kavels tot en met 600 m² mag een steiger, vlonder en/of botenhuis gebouwd worden in de aangegeven zone met een maximale breedte van in totaal 5.00 meter.
- Bij kavels vanaf 601 m² mag een steiger, vlonder en/of botenhuis gebouwd worden in de aangegeven zone met een maximale breedte van in totaal 7.50 meter.
- Alle steigers, vlonders en/of botenhuizen mogen maximaal 2.50 meter uit de kavelgrens steken. De onderzijde van de constructie komt op minimaal 0.35 m boven het hoogste toekomstige waterpeil NAP-5.20 m.
- De maximale hoogte van een botenhuis is 1.50 m boven het toekomstige waterpeil van NAP -5.20 m; het dak ligt dan op NAP -3.70 m.

Voor Nesselande heeft het waterschap in overeenstemming met de gemeente Rotterdam een gebiedsgerichte ontheffing vastgesteld. Voor de aanleg van bijvoorbeeld een steiger of een vlonder dient u

dit vooraf te melden bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (voor adressen zie pag. 34); d.m.v. de zogenaamde meldingsplicht.

Parkeerplaatsen

Op elk kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden. De opstel mogelijkheden in garages worden hierbij niet meegerekend.

Welstandsvrij bouwen

Voor Waterwijk Nesselande geldt met uitzondering van de voormalige projectmatige kavels (bijvoorbeeld ten behoeve van een kleinschalig appartementengebouw) voor alle fases dat de ontwerpen van de woningen op de vrije kavels niet getoetst worden door de welstandscommissie. U dient uiteraard wel te voldoen aan de bebouwingsregels.

Overige regels

Naast de genoemde eisen voor de invulling van de particuliere kavels moet het bouwplan voldoen aan het nieuwe landelijk geldende Bouwbesluit, de Rotterdamse Bouwverordening en het vigerende bestemmingsplan. Deze kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning maakt het voor u makkelijker om een complete toestemming te krijgen.

De omgevingsvergunning vraagt u met één aanvraagformulier bij één loket aan. De gemeente behandelt uw aanvraag voor alle aangevraagde werkzaamheden in één procedure en u ontvangt één omgevingsvergunning, met eisen die maar op één manier zijn uit te leggen. Op deze vergunning is vervolgens ook maar één keer bezwaar en beroep mogelijk. Voor het bouwen van o.a. de woning op de kavel heeft u een omgevingsvergunning nodig, voor de activiteit: bouwen.

Architecten aan Zet

De door de Gemeenteraad van Rotterdam op 16 juli 2020 vastgestelde Verordening Architect aan Zet is een manier om het vergunningvrij bouwen en verbouwen in Rotterdam mogelijk te maken. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is niet meer nodig als een opdrachtgever een gecertificeerd architect inschakelt. Ook hoeven geen leges te worden betaald te worden.

Het gaat om bouwprojecten die passen binnen het bestemmingsplan én die een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risicoprofiel hebben zoals onder andere:

- Een of twee vrijstaande woningen naast elkaar, zoals in Waterwijk Nesseland en gelegen binnen het op de verkooptekening aangegeven bouwvlak

- Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk, mits niet hoger dan 10 meter. Bijvoorbeeld een aanbouw, een serre, een tuinhuis of een atelier mits vallend onder de landelijke wet- en regelgeving voor het vergunningvrij bouwen.

Let op: Staat uw wens er niet bij? Neem dan contact op met de gemeente via architectaanzet@rotterdam.nl

Hoe werkt het? Een particuliere opdrachtgever wil een huis (ver)bouwen of een bouwwerk plaatsen. De eerste stap is de locatie: niet overal in Rotterdam mag gebouwd of verbouwd worden. Op de website rotterdam.nl/aaz staat een kaart. De groene locaties op deze kaart komen in aanmerking voor Architect aan Zet. De kavels in Waterwijk Nesseland maken hiervan deel uit. De volgende stap is de keuze voor een gecertificeerd architect. Ook die staan op rotterdam.nl/aaz. Begin maart 2022 zijn er 16 77 architecten gecertificeerd. De opdrachtgever kiest een architect en deze meldt de bouwactiviteit aan voor Architect aan Zet. Dit kan via de daarvoor bestemde pagina op de website van gemeente. De gecertificeerde architect krijgt de volledige opdracht. Dat betekent voor de gehele looptijd van het project: van planvorming tot en met de eindoplevering en dus het eindresultaat. Ook is de architect verantwoordelijk voor de participatie met de omwonenden én voor het voldoen aan alle eisen

die aan de bouw van uw woning, die vanuit de actuele wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit en het Bestemmingsplan, worden gesteld.

Architect aan Zet is opgezet door de gemeente Rotterdam, in samenwerking met een aantal Rotterdamse architecten die lid zijn van de Branchevereniging van Nederlandse Architectenbureaus, de Branchevereniging van Nederlandse architectenbureaus in Amsterdam en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In 2025, evalueert de gemeente Architect aan Zet. Dan wordt bekeken of de methode geschikt is voor grotere projecten.

Ga voor meer informatie, overzicht van gecertificeerde architecten en de voorwaarden naar www.rotterdam.nl/aaz

Brochures vergunning vrije bouwwerken

Via de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl, kunt u brochures downloaden waarin staat wanneer bouwwerken vergunning vrij zijn en wanneer niet. De brochures gaan over bouwwerken als dakkapellen, schotelantennes, erfafscheidingen en aanbouwen. Voor deze plannen is het wel nodig om de voorwaarden uit het bestemmingsplan te controleren. Valt uw bouwwerk niet binnen de voorwaarden uit het bestemmingsplan, dan moet u toch een omgevingsvergunning aanvragen.

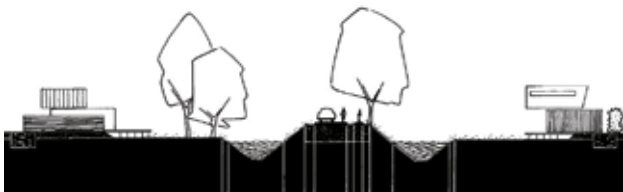
Bodemgeschiktheidsrapportage

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet u een bodemrapport c.q. bodemgeschiktheidsverklaring overleggen. De gemeente zal deze rapporten rechtstreeks aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht verstrekken. De bodemgeschiktheidsverklaring zal als bijlage aan de koopovereenkomst en akte worden gehecht. Een sonderingsrapport dient u, op basis van de te ontwikkelen woning, zelf uit te laten voeren.

4 Oplevering Kavels

Wegen, riolering, bruggen en oevers

Door de situering, de hoogteligging, de vorm van de kavels en de aanwezigheid van veel water is Waterwijk een bijzondere buurt in Nesselande.



Doorsnede van een mikado met weg en omliggende tuinen.

Wegen

De hoofdwegen in Waterwijk (mikado's) worden aangelegd op een hoogte van NAP -3.50m, tegelijkertijd worden er voetpaden langs de mikado's aangelegd. De woonstraten komen lager te liggen dan de hoofdwegen, n.l. op NAP -4.00m. In eerste instantie worden alle wegen 4.00m breed en in twee lagen asfalt uitgevoerd. Zodra de meeste bebouwing in een woonstraat is afgerond, wordt de breedte van de weg teruggebracht naar de definitieve breedte van 3.00m. Aan weerszijden van het asfalt wordt daarbij een goot van klinkers aangelegd.

In alle fases sluiten de kavels gelegen op een eiland aan op het mandelig eigendom, welke is gelegen op een hoogte NAP -4,20m.

De kavels sluiten aan op -4.20m NAP als deze worden ontsloten middels een dam en op -3.95m NAP indien de kavels direct aansluiten op de straat.

Gemeenschappelijk Ontsluitingsgebied en Gemeenschappelijke Voorzieningen

Op de kavels die geclusterd zijn op één wooneiland heeft de gemeente een gemeenschappelijk ontsluitingsgebied aangelegd. Het pad is uitgevoerd in betonstraatstenen. De gezamenlijke eigenaren van de eilandkavels krijgen per eiland het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied en gemeenschappelijke voorzieningen in eigendom, exclusief de VWA-riolen en de pompput. Deze voorzieningen blijven eigendom van de gemeente waarvoor een opstalrecht wordt gevestigd. Onder dit pad komen de kabels en leidingen van de nutsbedrijven te liggen. De voorzieningen worden in en op het pad geplaatst.

Riolering

R1 Gescheiden Rioleringssysteem

Waterwijk krijgt een gescheiden systeem. De afvoer van schoon en vuil water gaat via separate buizen; een vorm van duurzaam waterbeheer.

Algemeen geldt dat bij de afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater aan de volgende regels moet worden voldaan:

De hemelwaterafvoer (HWA) van de woning moet aangesloten worden op één van de aangrenzende watergangen. Bij voorkeur de uitstroombopening t.p.v. de beschoeiing, zichtbaar bovengronds aanbrengen.

Materialen die in contact komen met regenwater (zoals goten, regenpijp, gevelbekleding e.d.) mogen niet uitloogbaar zijn. Indien deze materialen wel worden toegepast, dient er een WVO (wet verontreiniging oppervlaktewater) -vergunning bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard te worden aangevraagd en dient te worden aangetoond te worden dat door toepassing van zuiverende voorzieningen geen vervuiling van het oppervlaktewater zal optreden. Dit geldt tevens voor materialen die direct in aanraking komen met het wateroppervlak (bijv. steigers e.d.). Uitloogbare materialen zijn o.a. zink, lood, koper, etc. Hiervoor dienen alternatieve materialen gekozen te worden zoals kunststof, gecoat staal e.d.

Vuilwater Afvoer

De situatie met betrekking tot de vuilwater afvoer (hierna te noemen VWA) is als volgt geregeld:

R2.1 Woningen direct aan de woonstraat gelegen.

De gemeente heeft in de woonstraat een vrij verval riool voor de vuilwaterafvoer (VWA) en een persleiding (afvoerleiding) aangelegd. De woningen die direct aan de straat grenzen lozen rechtstreeks op het VWA vrij verval riool.

R2.2 Eilandwoningen

Bij de aansluiting van de eilandwoningen op het riool vallen twee situaties te onderscheiden, namelijk de eilandwoningen gelegen aan een mandelig eigendom en de eilandwoningen die solitair op een eiland staan.

R.2.2.1 Eilandwoningen solitair op een eiland, ontsloten door een dam. In het geval dat er één woning op een eiland staat, is er door de gemeente een uitlegger voor het vuilwaterriool aangelegd door de dam tot in het kavel. De huisaansluiting kan in dit geval worden aangesloten op deze uitlegger.

R2.2.2a Meer dan twee woningen met gemeenschappelijk ontsluitingsgebied, ontsloten door een dam.

Meer dan twee woningen met gemeenschappelijk ontsluitingsgebied, ontsloten door een dam of brug (betreft fase 6)

Indien er meer dan twee woningen aan een mandelig eigendom grenzen, dan is in het mandelig eigendom een vrijverval riool voor VWA aangelegd met uitleggers tot in de kavels. Op de uitlegger dient de huisaansluiting voor het vuilwater worden aangesloten. In alle gevallen dient de bovenkant van de huisaansluiting op de erfgrens minimaal 80cm onder het maaiveld te liggen, maar mogen niet dieper liggen dan de middellijn van de in de straat aangelegde riool.

R2.2.2b Twee Woningen met een gemeenschappelijk ontsluitingsgebied, ontsloten door een dam.

Indien er twee woningen aan een mandelig eigendom grenzen, dan zijn er uitleggers voor het vuilwaterriool aangelegd tot in het mandelig eigendom, waarop de woningen mogen aansluiten. Deze uitleggers zijn aangesloten op het gemeentelijk riool in de straat.

R3 Hemelwater Afvoer

Voor de afvoer van het hemelwater (hierna te noemen RWA) gelden de volgende situaties:

R3.1 Hemelwater afvoer via eigen kavel

Deze situatie geldt voor alle woningen direct aan de woonstraat gelegen en woningen op een eiland (welke niet aan mandelig eigendom liggen) en woningen met een mandelig eigendom

In de woonstraten zijn geen RWA riolen aangelegd. De afvoer van het hemelwater dient hier op eigen kavel en door middel van oppervlakkige afstroming afvoeren naar het oppervlaktewater of door middel van infiltratie.

R3.2 Woningen gelegen aan een mandelig eigendom

In het mandelig eigendom, met een groter van oppervlak en waar 2 of meer woningen aan zijn gesitueerd, zijn RWA riolen aangelegd welke via een uitstroombak lozen op het oppervlaktewater. Op dit riool kan het hemelwater van de woningen worden aangesloten, maar het mag ook door middel van oppervlakkige afstroming afgevoerd worden naar het oppervlaktewater, of door middel van infiltratie.

Bronbemaling

Bij het voornemen van het bouwen van een kelder en/of zwembad dient u er rekening mee te houden dat bronbemaling (zuiveren van water uit de grond wat teruggebracht wordt in het oppervlaktewater) noodzakelijk kan zijn. De kosten hiervan komen voor rekening van de Eigenaar. Aanbevolen worden om vooraf een gedegen onderzoek door aannemer/ adviseur te laten uitvoeren om op basis van de uitkomsten een bouwmethodiek te kiezen welke het meest gunstigst zijn voor de bouwkosten. U dient daarbij in elk geval ook met Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard overleg te plegen over de (on)mogelijkheden c.q. voorwaarden ten aanzien van de daarbij benodigde bemalingswerkzaamheden.

Dammen

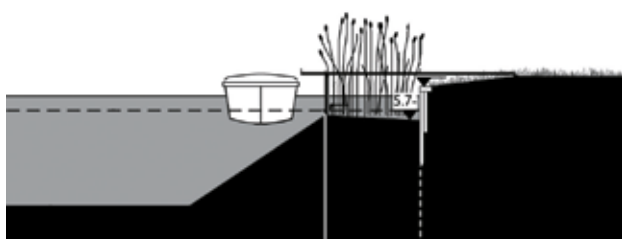
Alle kavels zijn ontsloten via een dam, waarop een pad ligt van 3.50m breed.

De dam blijft eigendom van de gemeente Rotterdam.

Oevers

De oevers aan de achterzijde van de tuinen (zie tekening hieronder) worden getrapt uitgevoerd. Net onder het laagste waterpeil komt een onderwaterberm, hierdoor zal zich op die onderwaterbermen een gevarieerde oeervegetatie ontwikkelen. Waar zijtuinen aan dwarsvaarten grenzen, wordt een bredere berm van 3 meter breed gemaakt met een extra bescherming tegen golfslag. Bij de tuinen langs de straten en de diverse slootjes tussen de kavels onderling is de beschoeiing aangelegd op NAP -5.20 bovenkant beschoeiing. De beschoeiing aan de brede vaarten is aangelegd op -5.05m NAP.

Het waterpeil in de singels in deze fases fluctueert tussen NAP -5.50m en NAP -5.20m. Bij extreme situaties kan HHSK het waterpeil op het dan benodigde peil laten zakken of stijgen. Deze fluctuatie kan invloed hebben op de grondwaterstand.



Net onder het laatste waterpeil komt een onderwaterberm van 2 meter breed.

Wie legt wat aan?

De gemeente legt naast de wegen en het openbaar groen ook alle beschoeiingen op de kavels aan.

Voor eilandwoningen heeft de gemeente in het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied de volgende voorzieningen aangelegd:

1. het vrijverval riool in het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied
2. mantelbuizen onder de rijbaan van asfalt, waardoor, indien nodig, de huisaansluiting van een nutsbedrijf kan worden aangelegd
3. in geval van het aansluiten op een vrij verval riool VWA, een standpijp en uitlegger tot op de kavel
4. beschoeiingen
5. aanleg van toegangsdam

Aanleg /aanvragen van voorzieningen door de eigenaren

De eigenaren leggen (na aanvraag van de benodigde vergunning) voor eigen rekening de volgende zaken aan:

- de rioolaansluiting van de woning naar (afhankelijk van de situatie) het aansluitpunt op het openbaar riool in de woonstraat, het aansluitpunt in het mandelig eigendom, of naar de pompput, of het vrij verval riool in het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied.
- de slibvangput voor de hemelwaterafvoer
- de aansluiting van de woning naar de slibvangput
- de aansluitingen voor de overige nutsvoorzieningen
- de steiger, vlonder of botenhuis
- de bouwaansluitingen voor water en elektra;

De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de eigenaar. U dient er rekening mee te houden dat u 20 weken voor oplevering van uw woning de definitieve aansluitingen aanvraagt. Soms duurt dit langer, dus het is raadzaam dit zo vroeg mogelijk aan te vragen. Voor het aanvragen van alle nutsvoorzieningen dient uw huisnummer en postcode bekend te zijn.



Onderhoud voorzieningen

Het totale rioolstelsel blijft in eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente onderhouden en beheerd. Voor dit eigendom wordt een opstalrecht gevestigd voor de gedeelten die op mandelig eigendom zijn gerealiseerd. De overige voorzieningen zijn voor rekening van de eigenaar.

Oplevering percelen

Elk perceel wordt aangelegd met een lager en een hoger deel, respectievelijk NAP -4.80m en NAP -4.20m met een afwijking van plus of min 20cm.

Omdat vooraf niet duidelijk is waar er precies gebouwd gaat worden en hoeveel grond er vrijkomt bij het ontgraven ten behoeve van de fundering en eventuele kelders, worden de percelen als volgt opgeleverd:

- het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied in zand op peil NAP -4.20m en 2 meter rondom dit pad in zand ook op NAP -4.20m;
- het mandelig eigendom in tijdelijke bestrating;
- de rest van het perceel op NAP -4.80m;
- overtollige grond dient voor rekening van eigenaar te worden afgevoerd naar daarvoor erkende en vergunde locaties.

Overall langs de waterkant moet bovendien een zone van minimaal 1 meter breed worden aangelegd vanaf bovenkant beschoeiing schuin oplopend tot NAP -4.80m. Deze zone mag niet worden bebouwd en moet worden gehandhaafd.

Materiaalkeuze

Materialen die in contact komen met regenwater (zoals goten, regenpijp, gevelbekleding e.d.) mogen niet uitloogbaar zijn. Indien deze materialen wel worden toegepast, dient er een WVO (wet verontreiniging oppervlaktewater) -vergunning bij het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard te worden aangevraagd en dient aangetoond te worden dat door toepassing van zuiverende voorzieningen geen vervuiling van het oppervlaktewater zal optreden. Dit geldt tevens voor materialen die direct in aanraking komen met het wateroppervlak (bijv. steigers e.d.). Uitloogbare materialen zijn o.a. zink, lood, koper, etc. Hiervoor dienen alternatieve materialen gekozen te worden zoals kunststof, gecoat staal e.d.

Beschoeiing

Daar waar de kavels aan het water grenzen worden zij opgeleverd met een houten beschoeiing, waarvan de bovenzijde gelegen is op NAP -5.05m en 5.20m. De beschoeiing is uitgevoerd in FSC gekeurd hout. (Klasse 1, milieukeur met handhavingsplicht).

Verkeer en parkeren

Voor de verkeersafwikkeling tijdens de bouwperiode is het noodzakelijk dat de bouwers hun bouwketen en bouwmaterialen uitsluitend op de kavels zelf plaatsen. De bouwers mogen hun auto's alleen op de kavel zelf parkeren. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient een tekening van de bouwplaats inrichting aangeleverd te worden

Woningen op een eiland

Per eiland worden uitleggers aangelegd ten behoeve van het vrijverval riool. De gemeente legt deze uitleggers aan tot in het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied of, bij het ontbreken daarvan, tot in de kavel. De afzonderlijke eigenaren zorgen zelf voor de aansluiting van de woning op deze uitleggers.

De aansluitingen op het vrij verval riool zijn opgenomen in de werkterreinregels.

Woningen direct aan een woonstraat

De afzonderlijke eigenaren zorgen zelf voor de aansluiting van de woningen op het hoofdriool in de woonstraat. In veel gevallen zijn in deze situaties al standpijpen en uitleggers aangelegd tot net voorbij de uitgiftegrens. Een tekening waarop deze uitleggers zijn aangegeven, kan worden opgevraagd bij de gemeente Rotterdam.

De eigenaar is verplicht om een rioolaansluiting op het riool aan te vragen bij de gemeente Rotterdam (afdeling stadsbeheer). Dit kan op de volgende website: <https://www.rotterdam.nl/loket/rioolaansluitvergunning/>

Overige nutsvoorzieningen

De overige nutsvoorzieningen, zoals elektra, water, riool, cai en telecom vallen onder de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke nutsbedrijven.

Hoofdaansluitingen en elektra bij Eneco, water bij Dunea en cai/ telecom bij bedrijven naar keuze. Aanvragen kan via: www.mijnaansluiting.nl/

De eigenaren vragen zelf de nutsaansluitingen aan. De aanvraag voor de genoemde huisaansluitingen dient door en voor rekening van de eigenaar te geschieden. De gemeente heeft op vastgestelde plaatsen mantelbuizen aangelegd, die gebruikt kunnen worden door de nutsbedrijven om de huisaansluiting onder de weg door te brengen, indien dit nodig is. Dit voorkomt het meerdere malen openbreken van de woonstraat. Er is geen stadsverwarming en er worden geen gasaansluitingen gerealiseerd in Nesselande Waterwijk. De gemeente Rotterdam steunt het duurzaam bouwen.



5 De koop en levering van de grond

De gemeente Rotterdam geeft de grond voor woningbouw uit in eigendom. De Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2007) zijn van toepassing op de koop en levering van de onroerende zaak.

Aanmelding voor de nieuwsbrief

Via de website van de gemeente Rotterdam www.woneninrotterdam.nl kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief.

Op het moment dat de gemeente woningbouwkavels via loting in verkoop brengt, wordt u daarvan via de nieuwsbrief van op de hoogte gesteld.

De lotingsprocedure

De particuliere woningbouwkavels in Nesselande Waterwijk worden via loting aangeboden.

Vrije inschrijving na loting

Indien na de lotingsprocedure kavels niet verkocht zijn, worden deze kavels, nadat alle formaliteiten met betrekking tot de loting zijn afgerond, op een later tijdstip voor vrije inschrijving opengesteld; hierbij geldt dat de vrije inschrijvingen op basis van binnenkomst van de mail worden afgehandeld.

Indien er verkochte kavels, om welke reden dan ook terugkomen, dan worden deze kavel(s) meegenomen in een eerstvolgende loting.

Officiële inschrijving en loting

U neemt als particulier, een natuurlijk persoon, deel aan een loting indien de notaris tijdig uw inschrijfformulier en het lotingformulier in goede orde heeft ontvangen en de notaris uw inschrijving aan de loting schriftelijk heeft bevestigd. Voordat tot loting wordt overgegaan, dient u tijdig de waarborgsom op de derdenrekening van de notaris te storten. Na de hiervoor bedoelde bevestiging is het niet mogelijk uw inschrijving te annuleren. De loting is op naam gesteld en niet overdraagbaar. Na de loting ontvangt u bericht van de notaris dat u bent ingeloot of uitgeloot. De gemeente ontvangt van de notaris een proces-verbaal van loting.

Indien u wordt uitgeloot, zal de notaris de waarborgsom zonder rente op uw rekening terugstorten. Als u wordt ingeloot, zal de notaris de waarborgsom overmaken naar de gemeente Rotterdam.

De gegevens vermeld op het inschrijfformulier voor de loting worden ook gebruikt voor de te sluiten koopovereenkomst. Direct na Loting zal aan degene die een voorkeurskavel toegewezen heeft gekregen, worden verzocht een VOG toe te zenden.

De van het Ministerie verkregen VOG dient binnen 6 weken na datum loting aan de gemeente Rotterdam cluster Stadsontwikkeling te worden toegezonden.

Waarom een Verklaring omtrent Gedrag?

Sinds 1 juli 2013 biedt de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet 'Bibob') de gemeente de mogelijkheid om voorafgaand aan de aan-of verkoop van onroerend goed diepgaand onderzoek te doen naar de achtergrond van een persoon of onderneming. De gemeente Rotterdam heeft de beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2015 vastgesteld (gemeentebblad 2015 nummer 137).

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam wil voorkomen dat de gemeente ongewild criminele activiteiten faciliteert door het aangaan van vastgoedtransacties (integriteitsrisico). Het toetsen van personen vindt plaats in een aantal opeenvolgende stappen. Na iedere stap besluit de gemeente aan de hand van de informatie die is verkregen of zij wel of geen aanleiding ziet een volgende stap in het proces van toetsing te zetten. De eerste stap in het proces van toetsen bestaat uit het overleggen van een Verklaring omtrent Gedrag (VOG). Indien geen VOG (niet ouder dan 2 jaar) door het bevoegde gezag kan worden afgegeven zal de gemeente in ieder geval geen vastgoedtransactie aangaan. De gemeente zal naast een overgelegde VOG tevens nog enkele openbare bronnen raadplegen. Is er na het raadplegen van openbare bronnen voor de gemeente geen reden tot twijfel over de integriteit van de persoon dan kan de vastgoedtransactie worden aangegaan of afgewikkeld. Geeft de informatie uit deze openbare bronnen de gemeente daarentegen tóch aanleiding tot twijfel over de integriteit dan zal zij de persoon vragen om nadere informatie aan te leveren.

Koopovereenkomst

Na ontvangst van het proces-verbaal van loting, ontvangt u binnen 4 à 5 weken na datum loting de door de gemeente opgestelde koopovereenkomst.

In de Koopovereenkomst is onder meer bepaald dat:

- * de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) van toepassing zijn;
- * koper uiterlijk 2 maanden voor de levering de gemeente schriftelijk dient mede te delen de naam van de notaris waar de levering zal plaatsvinden, waarop anders de gemeente een notaris zal aanwijzen;
- * koper binnen 9 maanden na datum loting een aanvraag voor een Omgevingsvergunning / de bouwmelding moet indienen bij de gemeente, afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Een eventuele concept-aanvraag dient voor de datum indiening Omgevingsvergunning plaats te vinden. Koper een kopie van de bevestiging van de aanvraag van de Omgevingsvergunning / de bouwmelding dient toe te zenden aan de gemeente;
- * uiterlijk 15 maanden na loting de levering van de kavel zal plaatsvinden, op voorwaarde dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is. Voor de vervulling van die voorwaarde zullen partijen in ieder geval de voor de verlening van de Omgevingsvergunning geldende bezwarentermin plus twee weken in acht moeten nemen. De koper ontvangt verder tijdig voor de levering een factuur. Het op die factuur vermelde bedrag moet op de kwaliteitsrekening van de notaris gestort worden;
- * de eigenaar terstond na de datum van verlijden van de akte van levering dient te starten met de bouw en deze met bekwame spoed ononderbroken voort dient te zetten en te voltooien (artikel 13.1 onder sub b de Algemene Voorwaarden), met inachtneming van de door de gemeente vastgestelde werkterreinregels. Rekening houdend met deze voorwaarde dient u uw aannemer/bouwer van deze voorwaarde op de hoogte te stellen zodat

datum start bouw juist in de planning kan worden gezet. Nadat de eigenaar via het omgevingsloket aanvang start bouw aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat met de bouw gestart is, zal binnen een maand na deze mededeling de waarborgsom (zonder rente) worden terugbetaald, anders vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

- * De Gemeente is bevoegd om ter zake van koper een Bibob- toets uit te voeren dan wel te doen uitvoeren;
- * De Gemeente heeft de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft;
- * De Gemeente dient de Overeenkomst in dat geval te ontbinden uiterlijk vier maanden nadat uitkomst van de Bibob-toets bekend is, bij gebreke waarvan op deze ontbindende voorwaarde geen beroep meer kan worden gedaan.

Let op:

- * de koopovereenkomst is op naam gesteld en niet overdraagbaar;
 - * de koopovereenkomst komt tot stand nadat deze door beide partijen zijn ondertekend;
 - * De kavel mag pas in gebruik worden genomen, nádat de levering van de grond heeft plaatsgevonden;
 - * Houdt u met uw planning van levering van de grond rekening met de termijn van acceptatie van uw hypotheekofferte.
- De hiervoor beschreven bepalingen zullen nader uitgewerkt worden in de koopovereenkomst. Op het moment dat de informatie voor een loting wordt verzonden kan dit mogelijk afwijken van het hiervoor gestelde.





Voorbeelden van nadere afspraken

Afspraken bij aflevering

In deze bijlage zijn o.a. de hoogtes opgenomen van de reeds aangelegde uitleggers op de kavel of het mandelig eigendom, het afleverpeil van de kavels etc. De kavel wordt bouwrijp opgeleverd op een peil, met een marge welke 0,20cm. hoger of lager ligt dan voornoemd peil. Voordat tot levering wordt overgegaan wordt u uitgenodigd het perceel te schouwen.

Anti-speculatiebeding

In het kort komt dit beding erop neer dat de toekomstige eigenaar de onroerende zaak niet mag overdragen (verkopen) voordat de woning is opgeleverd. Als dit wel gebeurt, zal de gemeente Rotterdam een boete opleggen.

Op dit moment wordt onderzocht of er een zelfbewoningsplicht zal worden ingevoerd, nadere informatie is nog niet bekend; indien hiertoe besloten wordt, zal het huidige anti-speculatiebeding zoals hiervoor vermeld, worden vervangen door een nieuw anti-speculatiebeding.

Oevers en beschoeiing

Voor kavels direct aan het water geldt dat de kavel schuin afloopt naar de beschoeiing. Daar waar de kavels grenzen aan watergangen wordt ook de beschoeiing aangelegd. Onderhoud, vervanging en vernieuwing komt voor rekening van de eigenaar.

Erfdienstbaarheid ten behoeve van steiger, vlonder, botenhuis (indien van toepassing)

De meeste kavels in Waterwijk hebben een steigerzone. De erfdienstbaarheid voor een steigerzone (deze valt buiten het uit te geven perceel) houdt in dat de gemeente Rotterdam vooraf toestemming geeft binnen deze zone een steiger en/of botenhuis te bouwen. De kosten voor deze erfdienstbaarheid zijn opgenomen in de totale grondwaarde

Mandelig Eigendom

Een aantal kavels wordt ontsloten door een gezamenlijke brug of dam met toegang pad. Hierin zijn meerdere gemeenschappelijke voorzieningen aangebracht (zie pagina 23). Voor dit gemeenschappelijk ontsluitingsgebied zal een mandelig eigendom worden gevestigd met een opstalrecht voor de gemeente. Alle individuele eigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied. Uitzondering op voorgaande situatie, vormt de situatie van twee kavels op één eiland in fase 6. In deze situatie zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen in het gemeenschappelijk ontsluitingsgebied aangebracht. Er wordt in die situatie geen opstalrecht gevestigd.

Werkterreinregels

Om ervoor te zorgen dat de naastgelegen bebouwde en onbebouwde percelen geen hinder ondervinden van uw bouwwerkzaamheden, zijn deze werkterreinregels opgenomen in de "afspraken bij de bouw van de woning". Deze wordt als bijlage aan de koopovereenkomst en ontwerp-akte gehecht. De eigenaar (i.c. bouwer/aannemer) zal zich aan deze regels moeten houden. Indien ondanks deze werkterreinregels schadeclaims volgen en/of kosten gemaakt moeten worden, zullen deze kosten worden verhaald op de eigenaar.

Overtollige grond nadat de bouw gerealiseerd is

De Eigenaar zal voor eigen rekening en risico na de realisatie van de bebouwing op de Onroerende Zaak, ophogen c.q. afgraven en storten. De Eigenaar dient de afgegraven grond voor eigen rekening af te voeren naar een bij wet erkende stortlocatie. De kosten van aan- en afvoer van de afgegraven- aangevoerde- of te verwerken grond zijn voor rekening van de Eigenaar.

U start met bouwen

Melding aanvang bouwwerkzaamheden

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en de datum van start bouw bekend is, dient u de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. Dit is onder andere van belang voor het uitzetten van het bouwperceel. Hiervoor moet u gebruik maken van het meldingsformulier op www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc/aanvangBouwwerkzaamheden.pdf. Het ingevulde formulier moet u op www.omgevingsloket.nl als bijlage onder vermelding van "Aanvang bouwwerkzaamheden" indienen.

Uitzetten bouwperceel

In de aan u verleende omgevingsvergunning is aangegeven dat u contact op moet nemen met de gemeente om het bouwperceel uit te laten zetten. Indien u tijdig via het internet de datum start bouw heeft gemeld, moet er al een datum bekend zijn. Is er desondanks nog geen datum bekend, dan kunt u een afspraak maken voor het uitzetten van het bouwperceel.

Bouwverkeer en parkeren

Voor de verkeersafwikkeling tijdens de bouwperiode is het noodzakelijk dat de bouwers hun bouwketen en bouwmaterialen uitsluitend op de kavels zelf plaatsen.

Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Wanneer bekend is dat de aannemer/bouwer de woning aan u zal opleveren, dient u op dezelfde wijze als bij de melding aanvang bouwwerkzaamheden de melding via het internet te doen en vermelden dat de bouw gereed is. Het ingevulde formulier moet u op www.omgevingsloket.nl als bijlage onder vermelding van "Gereed melding bouwwerkzaamheden" indienen. www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc/gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf



6 Tips, web-site's en adressen

De informatie en tips in dit hoofdstuk kunnen van pas komen bij de ontwikkeling van uw woning. Op genoemde websites is meer nuttige informatie te vinden. De gegevens van belangrijke instellingen en contactpersonen zijn opgenomen in de adressenlijst.

Algemene informatie & tips

Aannemer

Zorg dat u tijdig een aannemer/bouwer contracteert.

Architect

Neem een goede architect in de arm en overleg samen met hem/haar én de stedenbouwkundige van de gemeente Rotterdam uw plannen voordat u uw aanvraag omgevingsvergunning bij de bouwinspecteur indient. De architect is de deskundige die de technische gegevens voor de aannemer op papier zet. Hij zorgt er ook voor dat de bouwtekeningen inclusief alle benodigde bijlagen bij de bouwinspecteur worden ingediend. U wordt geadviseerd gelijktijdig met het inschakelen van een architect ook een bouwer/aannemer te contracteren zodat de bouwkosten parallel lopen met uw wensen en het door u berekende financiële budget.

Ook is het mogelijk om een gecertificeerd architect in te schakelen conform de recente regelgeving met betrekking tot de proef Architect aan Zet. Zie hiervoor ook pag. 19.

Begeleiding tijdens de bouw

Wilt u een bouwadviseur inhuren? Dit kan kostenbesparend werken op het totaal van het proces! Deze adviseur wordt dan voor u de contactpersoon naar de bouwer/aannemer en tussen architect en bouwer/aannemer. De adviseur zorgt ervoor dat het door u gewenste ontwerp ook daadwerkelijk volgens plan wordt uitgevoerd. Uw bouwadviseur kan tussentijdse problemen voor u (en in overleg met u) oplossen.

Besluiten, verordeningen en regels

Bij de bouw van een woning moet worden voldaan aan de regels van de Woningwet en het Bouwbesluit. In de Woningwet staat onder andere dat er gebouwd moet worden conform het bestemmingsplan. Alle bouwkundige eisen waaraan uw bouwplannen minimaal moeten voldoen, staan in het bij deze wet behorende Bouwbesluit. Daarnaast geldt er per gemeente een bouwverordening. In de Rotterdamse Bouwverordening is onder meer vastgelegd hoe de procedure voor het verkrijgen van toestemming om te bouwen geregeld is.

Bodemgeschiktheidsrapportage

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet u een bodemrapport c.q. bodemgeschiktheidsverklaring overleggen. De gemeente zal bovengenoemd rapport rechtstreeks aan de bouwinspecteur toezenden. De bodemgeschiktheidsverklaring zal tevens als bijlage aan de koopovereenkomst en akte worden gehecht. Een sonderingsrapport dient u, op basis van de te ontwikkelen woning, zelf uit te laten voeren.

Bouwexploot of vooropname

Een bouwexploot bestaat uit een rapport waarin de staat van (meestal) een naast gelegen gebouw wordt omschreven, op het moment van opname. De rapportage wordt opgemaakt aan de hand van een visuele inspectie. Bij deze inspectie worden de aanwezige (zichtbare) gebreken fotografisch vastgelegd. In de rapportage worden de gebreken omschreven en verduidelijkt met de gemaakte foto's. De rapportage wordt verstrekt aan de opdrachtgever, indien gewenst aan meerdere partijen.

Waarom een bouwexploot (vooropname)?

Indien risicovolle werkzaamheden in de nabijheid van gebouwen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld hei- en/of bemaalingswerk of zwaar verkeer) bestaat er altijd het risico op schade. De schade kan bestaan uit scheurvorming door ongelijkmatige verzakking of door bovenmatige trillingen. Een bouwexploot dient dan voor aanvang van genoemde werkzaamheden te worden geregeld. Mocht tijdens- of na uitvoering van de risicovolle werkzaamheden de indruk bestaan dat er schade is ontstaan aan omliggende gebouwen, dan kan het bouwexploot gebruikt worden om:

- Tijdens of na uitvoering van de werkzaamheden te kunnen bepalen of er schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden.
- Met betrokken partijen nadere afspraken te kunnen maken over omvang, aansprakelijkheid of nader te treffen voorzieningen om verdere schade te voorkomen.

Wanneer een bouwexploot?

Voorafgaand aan voornoemde risicovolle werkzaamheden is het zinvol een bouwexploot op te laten stellen.

Buitenbrievenbus nodig ja of nee

Als de af te leggen afstand van de openbare weg naar uw woningbrievenbus meer dan 10 meter is bent u wettelijk verplicht om een buitenbus te plaatsen. Deze bus moet zo dicht mogelijk bij de rijbaan staan of hangen. U mag zelf bepalen hoe deze bus eruit ziet, als deze maar voldoet aan de eisen die staan beschreven in het Besluit brievenbussen (Staatscourant 1988, 252).

Duurzaam bouwen

Nesselande is een waardevaste, duurzame wijk, waarbij wonen in bij het water centraal staat. Er worden geen specifieke eisen gesteld boven hetgeen in de bouwverordening en het bouwbesluit is geregeld. Wel wordt de regenwaterafvoer van verharde oppervlakken via een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het oppervlaktewater. Dit wordt afkoppelen genoemd. Het uitgangspunt hierbij is dat dit geen negatieve effecten mag hebben op de waterkwaliteit. Vooral schone oppervlakken, zoals daken, worden afgekoppeld. Voor kavels die aan het water grenzen, worden daarom eisen gesteld ten aanzien van de hemelwaterafvoer (zie Oplevering van de kavels).

Daarnaast wordt u gevraagd gebruik te maken van duurzame materialen. Zo verdient het de voorkeur enkel hout met een FSC-keurmerk toe te passen. Ook materialen die in contact komen met regenwater, zoals goten, regenpijpen en gevelbekleding, moeten zorgvuldig worden gekozen, vanwege de gewenste kwaliteit van het oppervlaktewater. Daar waar alternatieven voorhanden zijn, moet het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink, lood en koper) vermeden worden en gebruik gemaakt worden van alternatieve materialen, zoals kunststof of gecoat staal. www.rotterdam.nl/wonen-leven/duurzame-regelingen/.

Gratis advies bij aankoop van een kavel

Bij aankoop van een kavel kunt u gratis advies krijgen. In de periode tot de bouwaanvraag kunt u drie keer benaderd worden voor gratis advies met betrekking tot de bouw van uw woning op de kavel. Bij het sluiten van de koopovereenkomst kunt u aangeven of u hiervan gebruik wenst te maken.

Hypotheek

Levering van de grond (de Onroerende Zaken) zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de bezwarentermijn van de omgevingsvergunning is verstreken en de vergunning onaanroefbaar is.

Indiening van de Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van een woning moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Indien u een gecertificeerd architect inschakelt conform de recente regelgeving met betrekking tot de proef Architect aan Zet is het aanvragen van een omgevingsvergunning niet meer nodig. Zie hiervoor ook blz 19.

Voor alle gebouwen geldt dat er voldaan moet worden aan het Bouwbesluit, de Rotterdamse Bouwverordening en het bestemmingsplan. Als u een omgevingsvergunning aanvraagt, zal uw bouwplan getoetst worden aan deze beleidskaders.

De aanvraag dient u in bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam. De aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan op basis van uw definitieve bouwplan. De daarvoor in te dienen stukken staan omschreven in het bijbehorende aanvraagformulier dat u kunt downloaden via het omgevingsloket. (zie pag. 34)

Het indienen van een conceptplan ten behoeve van een vooroverleg is nog niet de officiële aanvraag voor de omgevingsvergunning; dit vooroverleg dient u ruim van de uiterlijke datum indiening aanvraag Omgevingsvergunning aan te vragen.

Op dit moment wordt u geïnformeerd over de huidige procedure van de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet is in voorbereiding. Het kan zijn dat dit leidt tot een andere werkwijze ten aanzien van de aanvraag en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Inkoopkosten

U kunt de inkoopkosten drukken door zaken gezamenlijk in te kopen, bijvoorbeeld met uw bureaus. Denk daarbij aan het huren en het inkopen van bijvoorbeeld de dakpannen. Uw bouwbegeleider/adviseur zou deze overlegtaak op zich kunnen nemen.

Nutsvoorzieningen / Tijdelijke aansluitingen / Definitieve aansluitingen

Voor de bouw van uw woning dient u tijdig, minimaal 13 weken voor start bouw, via www.mijnaansluiting.nl een bouwaansluiting (tijdelijke aansluiting en definitieve aansluiting) aan te vragen. Omdat u niet tijdig over een definitieve postcode en huisnummer kan beschikken gebruikt u als bouwlocatie een postcode en huisnummer uit de omgeving of direct in uw straat. Bij de te selecteren diensten selecteert u zowel water als elektriciteit.

Planning

Voordat met de feitelijke bouw begonnen kan worden, wordt een planning gemaakt. Probeer zo min mogelijk van deze planning af te wijken. Tussentijdse uitvoerings- en planningswijzigingen vergroten de kans op hogere kosten.

Politiekeurmerk

Als u een huis bouwt op een vrije woningbouw-kavel wilt u er uiteraard alles aan doen om inbraak te voorkomen. De brochure Veilig Wonen, Prettig Wonen op een vrije kavel geeft u de juiste informatie.

Een aantal mogelijk voor u nuttige websites:

www.architectuurgids.nl

De digitale architectuurgids van Nederland geeft aan de hand van foto's een overzicht van stromingen en ontwikkelingen in de Nederlandse architectuur en stedenbouw vanaf 1850 tot nu.

www.bna.nl/zoek-architecten

De site van de Bond van Nederlandse Architecten. Hier wordt u hulp geboden bij het zoeken naar een architect. Verder krijgt u inzicht in de rol van de architect bij het bouwproces. Nederland telt +/- 2000 architectenbureaus waarvan er ruim 1600 bij de BNA zijn aangesloten.

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/architect-aan-zet/> of rotterdam.nl/aaz

Architect aan Zet (AAZ) is een manier om het vergunningsvrij bouwen en verbouwen in Rotterdam mogelijk te maken. Het doel is om bouwinitiatieven sneller te realiseren.

www.dcmr.nl

Website van de DCMR Milieudienst Rijnmond met onder andere informatie over wonen in de nabijheid van Rotterdam The Hague Airport. Op deze website kunnen bewoners van het Rijnmondgebied 24 uur per dag hun milieuklachten kwijt.

www.eigenhuis.nl

De site van de Vereniging Eigen Huis, dé consumentenorganisatie voor (aanstaande) woningeigenaren. U kunt hier ook het boekje Zelf een Eigen Huis Bouwen bestellen.

www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw/

Reggefiber voor aanvraag glasvezel.

www.rotterdam.nl/product-huisnummeraansvragenofintrekken

Aanvragen huisnummer

www.mijnaansluiting.nl

Aanvragen aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, media en communicatie.

www.omgevingsloket.nl

Aanvragen van een omgevingsvergunning of het doen van een vergunningcheck.

www.omgevingsalert.nl

De aanvragen voor een omgevingsvergunning kunt u ook zelf volgen.

Op deze website kunt u een app downloaden van

bekendmakingen van aanvragen in het kader van de omgevingsvergunningen. Gebruikers kunnen zelf aangeven welke categorieën ze willen zien.

www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning

Op deze site kunt u brochures downloaden en met de Vergunningcheck nagaan of een vergunning nodig is.

www.officielebekendmakingen.nl

Publicatie van aanvragen en vergunningverleningen.

www.particulieropdrachtgeverschap.nl

Website voor mensen die zelf gaan bouwen.

www.schielandendekrimpenerwaard.nl

Voor de aanleg van een steiger of een vlonder.

www.rotterdam.nl/kostenaanvraagomgevingsvergunning

Voor de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De gemeente stuurt u hiervoor een factuur. De actuele informatie van de leges kunt u via de website downloaden.

www.rotterdam.nl/downloads

Via deze website kunt u het formulier start bouwwerkzaamheden downloaden. Via deze website kunt u het formulier gereedmelding bouwwerkzaamheden downloaden.

www.rotterdam.nl/kostenaanvraagomgevingsvergunning

De gemeente stuurt u hiervoor een factuur. De actuele informatie kunt u via de website downloaden.

www.woneninrotterdam.nl/zelfbouw/

Informatie voor zelfbouw van een woning in Rotterdam.

www.bouwenaanrotterdam.nl

De bouwkaart voor alle projecten in Rotterdam.

www.rotterdam.nl/loket/rioolaansluitvergunning/

Voor het aanvragen van uw rioolaansluiting.

www.rotterdam.nl/aanvraagrioolaansluiting

Voor het aanvragen van uw rioolaansluiting.

www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc-gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf

Via deze website kunt u het formulier gereed melding bouwwerkzaamheden downloaden.



www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/checken-of-vergunning-nodig-is-voor-ver-bouwen/vergunningvrij-bouwen-en-verbouwen

Informatie over o.a. vergunningsvrij bouwen.

www.politiekeurmerk.nl

voor het opvragen van brochures Politiekeurmerk veilig wonen

www.architectenweb.nl

Website van de Bond van Nederlandse Architecten. De bond biedt u hulp aan bij het zoeken van een architect. Verder krijgt u inzicht in de rol van de architect bij het bouwproces. Nederland telt ca. 2.000 architectenbureaus, waarvan er ruim 1.600 bij de BNA zijn aangesloten

www.gprgebouw.nl

Duurzaam Bouwen

Meer info over het GPS systeem, het gaat hier om duurzaamheid in brede zin.

www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/energieprestatie-epc/gebiedsmaatregelen

Nuttige informatie over EMG/Gebiedsmaatregelen/NVN7125.

www.rvo.nl/subsidies-regelingen

Subsidies Rijksoverheid, op deze website treft u de informatie aan over de ISDE.

Adressen

Aanvragen BOOR rapportage

BOOR

Ceintuurbaan 213b

3051 KC Rotterdam

Telefoon: (010) 489 85 00

www.boor@rotterdam.nl

Indien er een kelder wordt gebouwd dient men bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een archeologisch rapport te worden overlegd. Deze kunt u bij de BOOR aanvragen

Aanvragen Bouwplaatsvergunning

Indien de bouwplaats niet op het eigen terrein gerealiseerd kan worden, dient er een bouwplaats vergunning aangevraagd te worden om de bouwplaats in het openbaar gebied te plaatsen.

Geadviseerd wordt minimaal 2 weken voor aanvang van start bouw de vergunning aan te vragen bij:

Via de website

www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg/
[of appl.gw.rotterdam.nl/Vgw.Extern](http://of.appl.gw.rotterdam.nl/Vgw.Extern)

Aanvragen Glasvezel

KPN Netwerk sluit nieuwbouwprojecten aan op het glasvezelnetwerk. Waterwijk Nesselande komt hiervoor ook in aanmerking. De voorbereidende werkzaamheden zijn/worden gedaan tijdens de bouw (Combi-aanleg: lege mantelbuis tot erfgrans) en binnenkort worden de eerste glasvezelaansluitpunten in de nieuwe woningen gerealiseerd. Een gratis glasvezelaansluiting in huis is een mooi cadeau voor de (aspirant) koper!

Het is overigens aan de bewoner zelf of, wanneer en bij wie hij/zij een abonnement afsluit. Door het open netwerk is er keus uit een tiental serviceproviders.

Aanvragen Huisnummer

Als bij verlening van de omgevingsvergunning het huisnummer nog niet is vermeld kunt u dit opvragen.

Let op: u dient voor het in behandeling nemen van deze aanvraag een aantal bescheiden mee te sturen, u kunt dit terugvinden op onderstaande website.

Per E-mail

Via de website www.rotterdam.nl/product:huismummeraanvragenofintrekken kunt u het Aanvraagformulier Huisnummeraanduiding invullen.

Vervolgens scant u het ingevulde formulier en mailt het naar huisnummering@rotterdam.nl.

Per Post

U kunt het formulier ook invullen en opsturen naar:

Gemeente Rotterdam

t.n.v. Basisinformatie / team Adressen en Gebouwen

Postbus 6633

3002 AP Rotterdam

Aanvragen Nutsvoorzieningen etc.

Via de website www.mijnaansluiting.nl kunt u de aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, media en communicatie in één keer aanvragen.

Aanvragen Postcode

U kunt via het internet bij Post.NL het adres invoeren en zo de postcode achterhalen.

Indien de postcode behorende bij het toegewezen huisnummer nog niet bekend is, kunt u een mail sturen naar BAG@rotterdam.nl

Aanvragen Riolaansluiting

Als bewoner van Rotterdam moet u aansluiten op het openbare riool. Dit is geregeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening Rotterdam 1993. Als u als huiseigenaar een aansluiting wilt maken op het gemeentelijk hoofdriool heeft u een rioolbeschikking nodig. Wanneer uw woning wordt of is aangesloten op het gemeentelijk hoofdriool, moet uw riolaansluiting voldoen aan het Bouwbesluit en de randvoorwaarden van de gemeente. In Nesselande Waterwijk is een gescheiden rioolsysteem. Indien uw kavel aan het water grenst heeft u één aansluiting voor het vuilwater nodig en kunt u het regenwater op het aangrenzende oppervlaktewater lozen.

Indien uw kavel niet aan het water grenst, heeft u een dubbele aansluiting op het gemeentelijke riool nodig: één voor het vuilwater en één voor het regenwater.

Beschikking aanvragen

U kunt digitaal een vergunning voor een aansluiting aanvragen via www.rotterdam.nl/wonen-leven/riolaansluiting/. U vindt hier ook meer informatie over de procedure. Als u het formulier digitaal hebt verzonden, krijgt u per omgaande een ontvangstbevestiging per e-mail. U wordt ook via e-mail op de hoogte gehouden van de voortgang van de behandeling van uw aanvraag.

U kunt een de vergunning ook schriftelijk (in drievoud) aanvragen bij de gemeente Rotterdam:



Afdeling Water, Technisch Beheer Riolen
Postbus 6633
3002 AP Rotterdam
Het digitale formulier heeft echter de voorkeur.

Aanleg steiger en/of vlonder

De aanleg van een steiger en/of een vlonder dient te worden gemeld aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.
Maasboulevard 123
Postbus 4059, 3006 AB Rotterdam
Tel. (010) 453 7200
www.schielandendekrimpenerwaard.nl

Aanvragen Uitzetten bouwperceel

Stadsbeheer afdeling Basisinformatie
Telefoonnummer 010-489949494
maatvoeringgw@rotterdam.nl

Aanvragen vuilcontainers

Voor het aanvragen van minicontainers kunt u een email sturen naar informatieschonestad@rotterdam.nl; kijk ook voor meer informatie www.rotterdam.nl/loket/huiscontainer/

Stadsbeheer Prins Alexander

Lucy Vuylstekeweg 5
3066 GT Rotterdam
Telefoonnummer 06-20360726

Stadsontwikkeling

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Op het moment dat u uw aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend, ontvangt u daarvan een bevestiging. Op deze bevestiging is tevens uw contactpersoon / de bouwinspecteur aangegeven.
vergunningenso@rotterdam.nl

Stadsontwikkeling

PMB Gebieden
Nina Loomans, Projectmanager

Gronduitgifte en nadere kavelinformatie

Afdeling Markt en contracten
Corinne de Bruin
kavelsrotterdamso@rotterdam.nl

Stedenbouwkundige informatie

Stadsontwikkeling Afdeling Ruimtelijk Ontwerp & Advies
Marek Vogt

Colofon

Uitgave:	Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling
Redactie:	M.J.W. Blokland N.A. Loomans C. de Bruin M. Vogt
Beelden:	Palmboom en Van den Bout Stedebouwkundigen Gemeente Rotterdam, archief Stadsontwikkeling
Fotografie	Foto Service Nederland Photo Sea Sky Martin J. Wesdorp Iris van den Broek
Ontwerp:	Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling Kalinka de Bruijn

Juli 2022
Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

www.rotterdam.nl/nesselande



BIJLAGE 1: Duurzaam bouwen

De gemeente Rotterdam is enthousiast over de inbreng van particulieren met betrekking tot Duurzaam Bouwen. Op www.rotterdam.nl/energiebesparing wordt vooral gefocust op de bestaande voorraad. De gemeente heeft geen eigen regeling.

Op de Heijplaat is de IC Dubo/Woonwijzerwinkel gevestigd waar je de producten kunt zien en voelen in plaats van alleen via google bekijken.

Duurzaamheid van gebouwen is ook van toepassing op collectief en particulier opdrachtgeverschap, maar "Meten", hoe doe je dat ? De gemeente Rotterdam kan u hierbij van dienst zijn

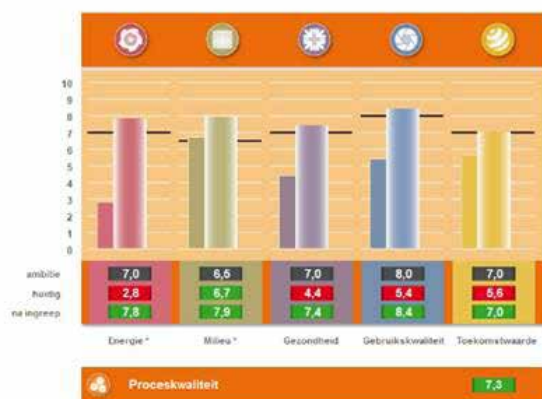
Indien u hierin geïnteresseerd bent dan kunt u zich aanmelden bij Sabina van der Spek, e-mailadres: s.vanderspek@rotterdam.nl.

Zij zal uw "Kavel" aanmaken in het desbetreffende GPR systeem; dit is een model dat de mate van duurzaamheid van de door u te ontwikkelen woning kan berekenen.

Vervolgens kunt u de benodigde informatie om tot deze berekening te komen zelf of in samenwerking met uw adviseur / architect / bouwer invullen.

U kunt zelf de ambities vaststellen en dan invullen en kijken hoede woning scoort en eventueel de parameters bijstellen, zie hieronder een plaatje als voorbeeld

Met GPR Gebouw meet u de duurzaamheid van bestaande gebouwen, nieuwbouw en grootschalige renovatie van woning- en utiliteitsbouw. Tijdens iedere fase van duurzaam bouwen: beleid, ontwerp, realisatie en renovatie.



Ook is het mogelijk om een certificaat te behalen, hiervan zijn echter kosten verbonden.

Voor particulier opdrachtgeverschap dient u rekening te houden met een bedrag van € 500,00 per woning.

Subsidies Rijksoverheid

Met de Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE) kunt u een tegemoetkoming krijgen voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels. De regeling is voor zowel particulieren als zakelijke gebruikers.

Informatiebrochure vrije kavels
fase 6; Waterwijk



**Nesselande
kent je dromen van buiten**