



Stad van de Zon
Heerhugowaard

Verkoopbrochure

Vrije kavels

Land van Luna

fase 2

Inhoudsopgave

1. Inleiding en contactgegevens.....	4
2. Kavelprijzen.....	6
3. Selectie, loting en koopproces	8
4. Bouwplan	10
5. Duurzaamheid	12
6. Randvoorwaarden openbare ruimte.....	16

Bijlagen

Bijlage 1: Plankaart Vrije Kavels Land van Luna fase 2

Bijlage 2: Kavelpaspoorten Vrije Kavels Land van Luna fase 2

Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan ‘ Land van Luna fase 2’ d.d. 6 februari 2018

Bijlage 4: Stappenplan en tijdschema

De bijlagen staan apart op de website vermeld en maken integraal onderdeel uit van deze verkoopbrochure.

1. Inleiding en contactgegevens

In het plangebied Land van Luna in Heerhugowaard-Zuid worden ca. 110 woningen, in fases, gerealiseerd. Daarnaast biedt de gemeente 25 kavels te koop aan, waarop een vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. Het gebied is gelegen tussen de Jan Glijnisweg, Lotte Beesedijk en de Weegbree en behoort bij de wijk Zuidwijk/Huygenhoek. Het bestemmingplan voor dit gebied is in 2018 onherroepelijk geworden en daarmee is de bestemming “wonen uit te werken” vastgelegd.

In deze verkoopbrochure wordt u geïnformeerd over wat er bij aankoop van een kavel komt kijken en welke randvoorwaarden de gemeente stelt. In bijlage 2, Kavelpaspoorten Vrije Kavels Land van Luna fase 2, staan de stedenbouwkundige voorschriften, bouwmogelijkheden en randvoorwaarden weergegeven voor de vrije kavels. Er wordt onderscheid gemaakt in 3 typen kavels:

1. Vrije kavel

Op een vrije kavel kunnen bewoners hun eigen woning bouwen, echter wel binnen de regels die gelden ten aanzien van beeldkwaliteit (zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Land van Luna fase 2, bijgevoegd als bijlage 3) en stedenbouwkundige eisen.

2. Vrije kavel met accent

Op een vrije kavel met accent gelden dezelfde regels als bij een vrije kavel, echter aan een vrije kavel met accent worden extra regels verbonden vanwege de specifieke ligging van de kavel.

3. Supervrije kavel

Voor een supervrije kavel gelden geen regels ten aanzien van beeldkwaliteit en stedenbouwkundige eisen.

In deze verkoopbrochure hebben wij de basisinformatie betreffende deze kavels opgenomen. Als u daarnaast nog vragen heeft kunt u altijd contact opnemen met het Verkoopteam van de gemeente Heerhugowaard.

Contactgegevens Verkoopteam Gemeente Heerhugowaard:

Gemeente Heerhugowaard

Bezoekadres: Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard

Postadres: Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard

Telefoon: 14072, fax: 072-57 55 556

Internet: www.heerhugowaard.nl

Email: post@heerhugowaard.nl

Overige contactgegevens:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard

Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Telefoon: 072-582 8282

Fax: 072-582 7010

Internet: www.hhnk.nl

Email: info@hhnk.nl

Centraal Meldpunt Aansluitingen

Postadres: Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Internet: www.aansluitingen.nl

2. Kavelprijzen

De koopsom van de vrije kavels varieert. Deze is niet alleen afhankelijk van de oppervlakte, maar ook van ligging en vorm. Hieronder treft u de diverse kavelprijzen aan:

Kavelnummer	Type	Oppervlakte	Grondprijs incl. 21% btw
vk28	Supervrije Kavel	478 m2	€ 189.900
vk47	Vrije Kavel met accent	519 m2	€ 203.500
vk48	Vrije Kavel	519 m2	€ 203.500

In bijlage 2 “Kavelpaspoorten Vrije Kavels Land van Luna fase 2 ” vindt u meer informatie per kavelnummer.

De kavels worden vrij op naam geleverd. Dat betekent dat de verkopende partij, in dit geval de gemeente, de kosten draagt van de juridische levering (notariskosten) en de kadasterkosten. Ook de kosten voor sonderingen (nodig voor het bepalen van de lengte van heipalen) zijn bij de v.o.n.-prijs inbegrepen. De vermelde koopsommen zijn prijsvast tot 01-04-2020.

Naast de koopsom van de kavel brengt de gemeente bij u als koper de volgende kosten in rekening:

- een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00, welk bedrag u vóór ondertekening van de optieovereenkomst aan de gemeente moet voldoen. Dit inschrijvingsbedrag vervalt aan de gemeente wanneer de koop, om welke reden dan ook, niet door gaat en is bedoeld ter dekking van door de gemeente gemaakte kosten. Als de koop wél doorgang vindt dan wordt bij juridische levering van de kavel bij de notaris het inschrijvingsbedrag verrekend met de koopsom (zie verder onder hoofdstuk 3);
- legeskosten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De hoogte hiervan is afhankelijk van de bouwkosten (zie verder onder 3.4);
- een waarborgsom van € 2.500,00 tot zekerheid van herstel van tijdens de bouw aangebrachte schade aan gemeentelijke eigendommen (zie verder onder 3.3);
- kosten van Aanvraag Rioolaansluiting ad € 742,30, incl. BTW (zie verder onder 3.5).

Als de realisatie van een woning voor u haalbaar is en als het schetsontwerp is goedgekeurd (zie 4.1) krijgt u een koopovereenkomst aangeboden. Het goedgekeurde schetsontwerp maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

3. Selectie, loting en koopproces

3.1 Toewijzing van de kavels

Op het inschrijfformulier kunt u uw voorkeur aangeven voor een vrije kavel. Het inschrijfformulier kunt u sturen naar:

Verkoopteam Heerhugowaard
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard

Het Tijdschema waarin de verschillende stappen in het proces zijn aangegeven is opgenomen in bijlage 4.

Als u een kavel krijgt toegewezen en u een optie wilt nemen op de kavel dan wordt bij bovengenoemde makelaar een “optieovereenkomst” gesloten tussen u en de gemeente. Voorafgaande aan de ondertekening van deze optieovereenkomst moet u een inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 aan de gemeente overmaken op bankrekeningnummer: NL94BNGH0285003577, ten name van de gemeente Heerhugowaard, onder vermelding van ‘inschrijving vrije kavels Land van Luna’. Na betaling van het inschrijvingsbedrag en de ondertekening van de optieovereenkomst zal de gemeente gedurende 4 maanden de kavel voor u in optie houden. Deze periode geeft u de gelegenheid om na te gaan of de aankoop van een kavel en de bouw van een woning voor u financieel haalbaar is. Als de optieovereenkomst niet binnen de gestelde termijn wordt omgezet in een koopovereenkomst, vervalt het inschrijvingsbedrag aan de gemeente ter dekking van gemaakte en nog te maken kosten.

Tevens moet uw architect in deze periode een schetsontwerp opstellen. Voor een kavel met het predicaat “vrije kavel” geldt dat door het Supervisieteam wordt getoetst aan de eisen die gesteld zijn in het Beeldkwaliteitsplan ‘Land van Luna fase 2’ en de stedenbouwkundige voorschriften, de randvoorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel en het bestemmingsplan.

Voor de “supervrije kavels” geldt dat het schetsplan alleen getoetst wordt aan de stedenbouwkundige voorschriften, randvoorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort van de betreffende kavel en het bestemmingsplan.

3.2 Koopsom en koopovereenkomst

Bij de koopovereenkomst zullen de onderstaande bijlagen worden gevoegd:

- Grondverkooptekening;
- Het goedgekeurde schetsontwerp;
- Brochure vrije kavels Land van Luna fase 2;
- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Heerhugowaard.

In de met u te sluiten koopovereenkomst zal de door u verschuldigde koopsom worden vermeld inclusief de verschuldigde omzetbelasting. De gemeente behoudt zich het recht voor om de koopsom per 01-04-2020 te herzien.

De feitelijke overdracht van het door u aangekochte perceel grond vindt plaats bij de notariële overdracht. Op dat moment wordt u eigenaar van de kavel. Bij deze notariële overdracht vindt eveneens de financiële afwikkeling plaats.

U wordt geacht om binnen 3 maanden na afgifte van de omgevingsvergunning voor uw woning de notariële overdracht te laten plaats vinden. Als de notariële overdracht niet heeft plaats gevonden binnen de genoemde periode van 3 maanden, dan is de koopovereenkomst door de gemeente ontbonden. Dit wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Voorafgaand aan de notariële overdracht zult u een nota van de notaris ontvangen waarop de door u verschuldigde koopsom en de verschuldigde omzetbelasting is vermeld.

Een integriteitsscreening volgens de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob) kan onderdeel uitmaken van de verkoopprocedure. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.

3.3 Waarborgsom tot zekerheid van betaling van schade aan gemeentelijke eigendommen

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

3.4 Leges omgevingsvergunning

Aan het in behandeling nemen van het schetsontwerp en van de omgevingsvergunningaanvraag zijn kosten verbonden. Dit zijn de zogenaamde leges. Deze worden apart in rekening gebracht. De hoogte van de leges is afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten. De legeskosten voor uw bouwplan kunt u opvragen bij de afdeling Omgevingsvergunning van de gemeente.

3.5 Aansluitkosten riolering

Aan de hand van een door u ingediende aanvraag zal de aansluiting op de riolering in uitvoering worden genomen. Voor de betaling van de aansluitkosten op de riolering krijgt u van de gemeente een factuur ad € 742,30 (incl. BTW).

4. Bouwplan

4.1 Start: het schetsontwerp

Om de beoogde kwaliteit van het ontwerp van de woningen in Land van Luna te garanderen stelt de gemeente als verplichting dat uw woning ontworpen wordt door een architect die geregistreerd is in het architectenregister (www.architectenregister.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen op het gebied van duurzaamheid van uw woning. In hoofdstuk 5 kunt u meer hierover lezen.

Toetsing voor “vrije kavels”

Nadat de gemeente het schetsontwerp van uw architect heeft ontvangen zal dit worden beoordeeld door het Supervisieteam. Er wordt gekeken of er voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan ‘ Land van Luna fase 2’ (bijlage 3), de stedenbouwkundige voorschriften en de randvoorwaarden van de gemeente (toetsingsmoment 1).

Als er opmerkingen zijn wordt u nog tweemaal, binnen de looptijd van de afgesloten optieovereenkomst, (maximaal 6 maanden), in de gelegenheid gesteld uw schetsontwerp aan te passen aan de opmerkingen. Als uw schetsontwerp na twee aanpassingen nog niet voldoet aan de voorschriften en/of nog niet akkoord is bevonden door het Supervisieteam, komt uw optie op de kavel te vervallen en zal een andere kandidaat van de reservelijst worden benaderd. Wij gaan ervan uit dat drie beoordelingsronden voldoende moeten zijn om samen met uw architect tot een bevredigend bouwplan te komen. De architectenkosten die deze stappen vergen zijn geheel voor uw rekening en kunnen na eventuele afkeuring van het ontwerp niet worden verhaald op de gemeente.

Nadat uw schetsontwerp goedgekeurd is door het Supervisieteam en als de kavelaankoop en bouw van de woning voor u financieel haalbaar blijken te zijn, kan de gemeente de koopovereenkomst met u sluiten. De koopovereenkomst betreft de koop van de kavel (grond). Onderdeel van de koopovereenkomst zijn de regels en het tijdschema waaraan u zich moet houden met betrekking tot de toetsing van het bouwplan (zie verder onder punt 4.2).

Toetsing voor “Supervrije kavels”

Voor Supervrije kavels geldt dezelfde procedure, behalve dat het schetsontwerp niet door het Supervisieteam wordt getoetst, maar door de begeleider Omgevingsvergunning.

4.2 Regels en tijdschema met betrekking tot de toetsing van het ontwerp

De reden dat de gemeente de regels en het tijdschema met betrekking tot de toetsing van het bouwplan met u wil vastleggen is om heldere afspraken te maken over het te volgen bouwproces.

De belangrijkste punten ten aanzien van deze regels zijn:

- Het proces start met een gesprek tussen u en de makelaar, waarin het proces wordt uitgelegd en de eerste ontwerpideeën worden besproken.
- Als de eerste verkenning positief is, wordt een optieovereenkomst afgesloten. Uw architect maakt op basis van het kavelpaspoort een Voorlopig Ontwerp (VO) dat wordt getoetst door de begeleider Omgevingsvergunning en eventueel het Supervisieteam (toetsingsmoment 1). Als het ontwerp getoetst moet worden door het Supervisieteam, zijn u en uw architect verplicht bij de eerste behandeling in het Supervisieteam aanwezig te zijn;

- Eventuele op- en aanmerkingen moeten worden verwerkt in het VO en worden dan nogmaals getoetst door de begeleider Omgevingsvergunning en eventueel Supervisieteam (toetsingsmoment 2);
- Voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag toetsen de begeleider Omgevingsvergunning en eventueel het Supervisieteam het Definitief Ontwerp (DO) op de eisen en randvoorwaarden en de aansluiting van de woning met de omgeving (toetsingsmoment 3).

4.3 De Omgevingsvergunning

Als het Definitieve Ontwerp voor uw woning is goedgekeurd krijgt u de koopovereenkomst toegezonden en wordt u uitgenodigd deze op het gemeentehuis te komen ondertekenen. Vervolgens kunt u een omgevingsvergunningaanvraag indienen. De omgevingsvergunning is de huidige benaming van wat voorheen de bouwvergunning werd genoemd. Als u een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend, zal de afdeling Omgevingsvergunning uw definitieve aanvraag toetsen aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het Bestemmingsplan en het door u ingediende schetsontwerp op basis waarvan de kavel aan u is verkocht. Dit zal normaal gesproken maximaal 26 weken in beslag nemen. De begeleider van de afdeling Omgevingsvergunning begeleidt u en uw architect tijdens dit proces.

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

Nadat de omgevingsvergunning aan u is verleend zal binnen 3 maanden de kavel grond juridisch aan u geleverd worden. Door deze levering wordt u eigenaar van de grond.

De grondlevering vindt plaats bij een door de gemeente aangewezen notaris. De notaris maakt de akte van levering op. U ondertekent de akte van levering bij de notaris. Deze akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken (het Kadaster). Op het moment van ondertekening van de akte van levering moet u ook de koopsom voor de kavel betalen, waarbij het eerder door u betaalde inschrijvingsbedrag van € 1.500,00 zal worden verrekend. Voorafgaand aan de notariële overdracht krijgt u een nota van de notaris, waarop de door u verschuldigde koopsom en de verschuldigde omzetbelasting is vermeld.

4.5 Start bouwactiviteiten

Als de omgevingsvergunning is verleend én u bent eigenaar van de grond kan worden gestart met de bouw van uw woning. Er wordt als eerste een startbespreking gehouden met u, uw aannemer en de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Omgevingsvergunning van de gemeente om afspraken en verantwoordelijkheden tijdens de bouw vast te leggen. U moet hiervoor een afspraak maken met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Omgevingsvergunning van de gemeente Heerhugowaard (zie ook 6.1.3).

Uw kavel zal bouwrijp geleverd worden. De randvoorwaarden waaronder de kavel aan u wordt geleverd en de randvoorwaarden ten aanzien van de openbare ruimte, zijn beschreven in hoofdstuk 6. Uiterlijk 6 maanden nadat u eigenaar bent geworden van uw kavel (dit is de datum van eigendomsoverdracht) moet u starten met het bebouwen van uw perceel. Dit staat ook opgenomen in uw koopovereenkomst met de gemeente. Nadat de bouw is begonnen moet het project in een continu bouwproces worden afgerond.

4.6 Bouwketen, bouwmaterialen

De door u gebruikte bouwketen en bouwmaterialen moeten op uw eigen terrein worden geplaatst.

5. Duurzaamheid

5.1 Inleiding

Energieneutraal in 2030. Dát is de duurzaamheidsambitie van de gemeente Heerhugowaard. Dat betekent dat we precies evenveel energie gebruiken als op duurzame wijze wordt opgewekt. In maart 2018 hebben naast de gemeente Heerhugowaard bijna alle gemeenten in Noord Holland aangegeven dat zij alle nieuwbouw aardgasloos willen. Per 1 juli 2018 mogen er geen woningen meer op aardgas worden aangesloten. In principe betekent dit dat geen fossiele brandstoffen meer worden gebruikt voor nieuwbouw. Goed voor klimaat en milieu, en ook voor de doelstelling Energieneutraal in 2030. Dit vergt wel een extra investering, maar aangezien een gemiddeld huishouden per jaar een gemiddelde energierekening heeft van ongeveer € 2.400,- per jaar, kan hier flink op worden bespaard. Zélf duurzame energie opwekken kan u jaarlijks dus ook een flink bedrag opleveren. Helemaal als de energieprijzen de komende jaren flink zullen gaan stijgen.

Het is vooral om deze redenen dat gemeente Heerhugowaard in Land van Luna zéér energiezuinige woningen stimuleert. Een goed geïsoleerde en geventileerde woning is energiezuiniger en comfortabeler.

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

5.2 Wat is een energiezuinige woning?

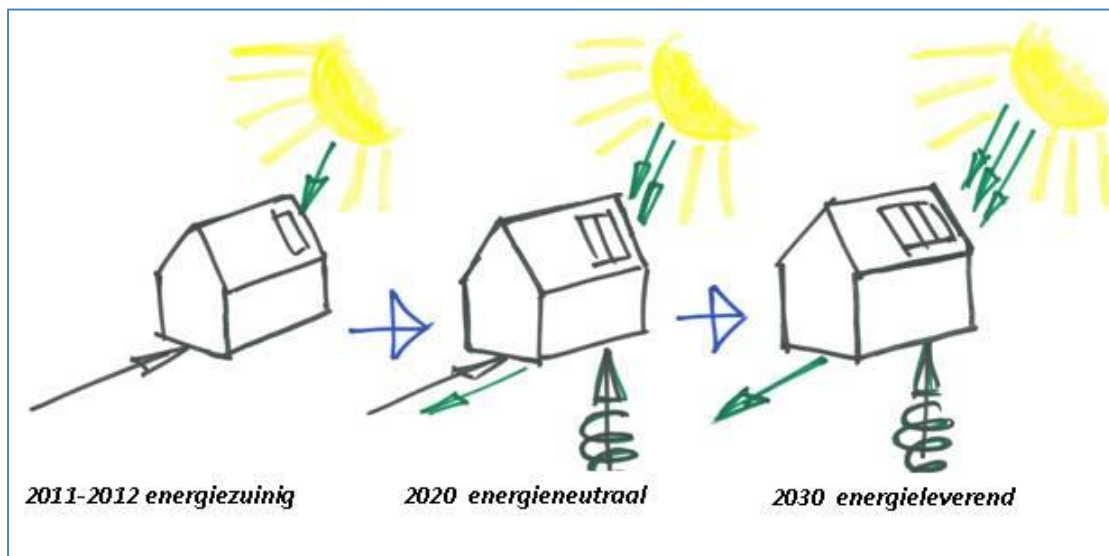
Een energiezuinige woning hoeft helemaal niet duurder te zijn dan een traditioneel gebouwde woning. Slim ontwerpen en goede kwaliteitscontrole tijdens de bouw, door bijvoorbeeld te letten op goede kierdichting, kan wel 30 tot 40% op het energieverbruik besparen. Immers, een openstaande warme winterjas is geen pretje. Een goede dichte “schil” van de woning zorgt bovendien voor veel meer comfort. Tocht, vocht en schimmels worden hiermee voorkomen. Er ontstaat een prettig binnenklimaat.

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

Wat kunt u zoal doen om uw woning duurzaam en energiezuinig te ontwerpen? Belangrijk is dat u voor uzelf eerst het doel aangeeft. Wat wilt u bereiken en wat past binnen uw financiële mogelijkheden. Hieronder staan een aantal doelen om u een indruk te geven waar u aan moet denken:

- Energieleverende woning

Het meest duurzaam en zuinig is een zgn. energieleverende woning. Deze woning heeft een lagere EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt dan vereist is in het Bouwbesluit (nu 0,4 en in 2020 0). Met een dergelijke woning gebruikt u minder energie dan uw woning zelf opwekt. Het overschot levert u -tegen vergoeding- terug aan het net of kan in de toekomst via een Smart Grid aan eventuele afnemers in de eigen omgeving worden geleverd. Zie hiervoor ook figuur 1.



Figuur 1:

- Nul op de meter woning (NOM-woning)
De woning wekt net zoveel energie op als nodig is om de woning op een comfortabel temperatuurniveau te houden en om het energieverbruik van de bewoners te dekken (afgemeten aan normen van normaal gebruik) en is luchtdicht gebouwd.
- Energieneutraal
De woning wekt net zoveel energie op als dat nodig is om de woning op een comfortabel temperatuurniveau te houden (EPC=0)
- Passief huisconcept
De woning is zongericht gebouwd en heeft een energieverbruik van ≤ 15 kW/uur per m^2 (EPC = 0,4 is huidige eis Bouwbesluit $\Rightarrow 65$ kW/uur per m^2) en verschilt met een NOM-woning in het opzicht dat de woning dusdanig is ontworpen dat het energieverbruik zeer laag is in tegenstelling tot de NOM-woning. Uiteraard kan deze woning wel worden doorontwikkeld tot een NOM-woning door alle nog benodigde elektriciteit, voor zowel de woning zelf als voor het eigen gebruik, met zonnepanelen (PV) op te wekken. Bij dit type woning wordt in de winterperiode zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de zon om de woning extra te verwarmen. In de zomerperiode wordt de zoninstraling in het gebouw juist beperkt. Hierdoor wordt ongewenste opwarming voorkomen. Dit wordt gedaan door het toepassen van bijvoorbeeld overstekken en zonwerend glas. Investeren in dure installaties die veel energie vragen, zoals bijvoorbeeld airco's, is niet meer noodzakelijk.

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

Voor wat betreft de extra financiering kunt u op dit moment maximaal € 27.000,- (NB: afhankelijk van inkomen en welke bank) extra hypotheek verkrijgen voor het duurzaam bouwen van uw woning.

Het geld dat vrijkomt door een lagere energierekening wordt gebruikt om deze hypotheek mee te financieren. Informatie kunt vinden op:

- <https://www.abnamro.nl/nl/privé/hypotheken/duurzaam-wonen/index.html>;
- <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/huis-verbouwen/duurzaam-verbouwen/>;
- <https://www.triodos.nl/nl/particulieren/hypotheken/>

5.3 Wat is een duurzame woning?

Een energiezuinige woning is niet persé duurzaam. Wel voor wat betreft energieverbruik, maar niet voor het materiaalgebruik als daar geen rekening mee wordt gehouden. De gemeente Heerhugowaard stelt uw architect kosteloos het gebruik van het programma GPR-gebouw ter beschikking. Met dit hulpmiddel kan uw architect de ontworpen woning doorrekenen op de thema's: energie, toekomstwaarde, gezondheid, gebruikskwaliteit en milieu. Dit laatste thema gaat over het materiaalgebruik. De gegevens van de verplichte EPC kunnen in dit programma worden ingebracht. Met dit programma kan tevens de verplichte MPG (milieuprestatieberekening) voor de omgevingsvergunning worden gemaakt. Doordat het programma de verschillende thema's met elkaar afweegt, krijgt u een goed beeld van het effect van de verschillende toegepaste technieken en materialen op de toekomstwaarde, duurzaamheid en het energieniveau van uw woning.

5.4 Welke maatregelen zijn in ieder geval nodig?

Om een energiezuinige woning te realiseren moet deze in basis goed zijn. Een goed isolerende schil is daarvoor onontbeerlijk, maar ook moet de woning aan een aantal voorwaarden voldoen om de woning verder energiezuiniger te maken als niet is gekozen voor een NOM-woning.

Een aantal maatregelen die daar voor nodig zijn:

- Zorg voor zongeorïënteerde dakvlakken met een voldoende groot oppervlak om zelf uw stroom op te wekken met zonnepanelen (PV = Photo-Voltaïsche zonnepanelen) of zelf warm water te produceren met zonnecollectoren (voor de opwekking van warmte ten behoeve van douche en/of ondersteuning van een warmtepomp);
- Reserveer ruimte in de meterkast voor een extra groep(en) voor aansluiting van een inductie-kookplaat en zonnepanelen, ruimte voor een omvormer voor de zonnepanelen op zolder en een locatie op de begane grond voor een warmtepomp met boilervat;
- Voorzie de woning van een laag temperatuur verwarmingssysteem (LTV). Dit kan zowel in de vloeren als in de wanden worden aangelegd. Bijkomend voordeel is dat u geen ruimte hoeft te reserveren voor radiatoren. Een LTV kan op diverse warmtebronnen worden aangesloten (bodem of lucht) en biedt daardoor enorm veel flexibiliteit. Koeling wordt daarmee ook mogelijk. Maar ook een zogenaamde "All Electric" woning behoort hiermee tot de mogelijkheden;
- Zorg voor een optimaal geïsoleerde schil en dat tijdens de bouw van de woning volgens deze specificaties wordt gebouwd. Samengevat : lucht- en kierdicht. En voorkom koudebruggen;
- In plaats van een CV-ketel wordt een warmtepomp geplaatst. Houdt er rekening mee dat voor een warmtepomp een vrij toegankelijke ruimte nodig is . De afmetingen ervan zijn ongeveer gelijk aan die van een flinke koelkast/vriezercombinatie. Daarnaast is meestal ook een boilervat nodig van 200-300 liter.

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

Verder is het bij de toepassing van een warmtepomp belangrijk, dat de woning voldoende luchtdicht is. Om de kier- en luchtdichtheid van de woning te kunnen garanderen, is het noodzakelijk hier goede afspraken over te maken met uw aannemer en architect. Wij adviseren u de woning vlak voor oplevering te laten controleren op kier- en luchtdichtheid door middel van een luchtdichtheidstest, ondersteunt met infrarood opnamen en een rooktest. Meer informatie kunt u vinden op de website van het Duurzaam Bouwloket:

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

Alleen op deze manier weet u zeker dat de woning op energiegebied voldoet aan de specificaties waarop de woning is ontworpen. En het helpt u om ervoor te zorgen dat uw woning aan de door uw gestelde (extra) wensen en eisen t.a.v. duurzaamheid voldoet. De nieuwbouw van een woning is feitelijk uw enige kans om dit op een goede manier te (laten) doen. En u heeft er jarenlang plezier én financieel voordeel van!

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

6. Randvoorwaarden openbare ruimte

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden van de openbare ruimte op een rij gezet. De gemeente legt de openbare ruimte aan (openbare plantsoenen, openbare wegen, speeltuintjes, straatmeubilair, etc.).

He6.1 Landmeetkundige aspecten

6.1.1 Hoogtes

De terreinhoogtes en vloerpeilen in het plan zijn bepaald aan de hand van bodemonderzoek en geohydrologische modellen.

De hoogtes in meters zijn als volgt:

Rijbaan	2,40 - N.A.P.
Waterpeil sloten	3,90 - N.A.P.
Vloerpeil woning	2,10 - N.A.P.

Ten behoeve van de hoogtebepaling van de woning wordt in de omgeving door de gemeente een bekende hoogte afgegeven van een vast referentiepunt (vaak een hoogtebout). De kaveleigenaar moet zorg dragen voor het overnemen van de afgegeven hoogte naar de kavel.

6.1.2 Situatie

De kavel wordt uitgezet door de gemeente. De gemeente zet uitsluitend de hoekpunten van de kavel uit. De kaveleigenaar moet zorg dragen dat de woning binnen de kavel op de juiste plek komt (binnen het bouwvlak en achter de eventueel aangegeven rooilijn). De gemeente zet geen gevellijnen of bouwvlakken uit.

6.1.3 Procedure

Voor de start van de bouw neemt de kaveleigenaar contact op met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Omgevingsvergunning. Hierna vindt er een startoverleg plaats tussen beiden. Hierin worden verschillende aspecten die van belang zijn voor de bouw van de woning doorgesproken. Op aangeven van de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht zal vervolgens een landmeter van de gemeente de kavel binnen twee weken na het hiervoor gedane verzoek uitzetten en een referentiehoogte afgeven. De kaveleigenaar hoeft hiervoor zelf geen contact te zoeken met de landmeter.

Het is de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar om te zorgen dat de woning op de juiste plaats en hoogte wordt gebouwd. Als dit niet het geval is kunnen er in de toekomst problemen ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn woningen die te dicht bij een naastgelegen kavel worden gebouwd (dak overstek) of woningen die te kampen hebben met een slechte afwatering van het terrein. De gemeente adviseert om de landmeetkundige aspecten onder te brengen bij een hiermee bekende aannemer of landmeetkundig bedrijf. Aanwezigheid van de aannemer bij het startoverleg met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht is wenselijk.

6.2 Bodem

6.2.1 Fysische bodemeigenschappen

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is het terrein in het verleden met ca. 0,5 meter opgehoogd met zand, zandige en ziltige klei. De oorspronkelijke bovengrond bestaat uit matig humeuze ziltige klei. Tot de diepte van 2,5 à 3,5 meter hebben we te maken met ziltige en zandige klei. Daaronder ligt een laag van fijn zand. Uit sonderingen is op te maken dat de diepere ondergrond uit sterk gelaagd pakket (klei en zand) is opgebouwd. De vaste zandondergrond bevindt zich op 22 à 23 meter onder het maaiveld.

Het bestaande maaiveld wordt nog ca. 0,4 meter opgehoogd tijdens het bouwrijp maken. De grond zal uit de nog te graven watergangen binnen het plangebied komen.

Op elke kavel heeft de gemeente een sondering laten verrichten. Een sondering geeft inzicht in de draagkracht van de ondergrond en wordt door de constructeur gebruikt om de fundering van de woning te berekenen. Een funderingsberekening is een verplicht onderdeel bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning. De kosten van de sondering zijn inbegrepen in de kavelprijs.

6.2.2 Milieukundige bodemeigenschappen

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

6.2.3 Grond

Bij de levering heeft de gemeente kavels op een bepaalde hoogte afgewerkt. Deze hoogte is zo gekozen dat met de grond die vrijkomt uit de bouwput de rest van de kavel op hoogte kan worden gebracht. De gekozen hoogte is een gemiddelde hoogte. Het uitgangspunt is dat de kavel met deze hoogte goed aan toekomstige bestrating kan aansluiten. Afhankelijk van de omvang van de bebouwing kan het voorkomen dat er te veel of te weinig grond vrijkomt uit de bouwput.

Bij een overschot aan grond moet de eigenaar zelf voor het afvoeren zorgen. De kosten zijn voor de rekening van de kaveleigenaar.

De kaveleigenaar moet tekort komende grond zelf kopen. De kaveleigenaar zorgt dat geleverde grond voorzien is van een certificaat waaruit blijkt dat de grond aan de eisen voor categorie 'Wonen' conform het Besluit Bodemkwaliteit voldoet. Op deze manier verkrijgen de kaveleigenaar en de gemeente zekerheid dat de grond vrij is van vervuilende stoffen. Een kopie van de bewijsstukken moet u aan de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht overleggen. De gemeente zal ook door middel van steekproeven controleren of de aangevoerde grond voldoet aan deze eisen.

6.2.4 Grondwater

De grondwaterstand ligt gemiddeld ca. 1,40 meter onder het maaiveld na bouwrijp maken. Dit is ca. 3,60 meter - N.A.P. De hoogte van het terrein en vloerpeilen van de woningen zijn gerelateerd aan de grondwaterstand. Bij het bepalen van de vloerpeilen van de woningen is als voorwaarde gesteld dat de kruipruimte doorgaans droog moet zijn. Slechts incidenteel, bij heftige regenbuien, mag er water in de kruipruimte blijven staan. Bij de bouw van de woning (bijvoorbeeld bij het realiseren van een kelder) kan het noodzakelijk zijn om de grondwaterstand door middel van bronnering (bemaling) te verlagen. In dat geval wordt er water aan de bodem onttrokken. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning (watervergunning) van het Hoogheemraadschap Hollands

Noorderkwartier nodig.

Het vrijkomende water zal vervolgens geloosd moeten worden. De voorkeur gaat hierbij uit naar lozen op het oppervlaktewater. Ook hiervoor moet u een vergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap. De aanvraag van de vergunning bevat ook een vraag over de grondwaterkwaliteit. Deze gegevens zijn door de gemeente reeds aangeleverd aan het Hoogheemraadschap.

Op de site van het Hoogheemraadschap zijn de exacte bepalingen terug te vinden (www.hhnk.nl onder: *Digitale balie > Inwoners > Vergunningen, Ontheffingen en Meldingen*).

Het lozen van grote hoeveelheden grondwater op gemeentelijke regenwaterafvoer is niet wenselijk. Dit omdat het hemelwaterriool ook een functie als transportdrainageleiding heeft.

6.3 Oppervlaktewater en oever

Als de kavel grenst aan een sloot zal de gemeente voor levering van de kavel een beschoeiing aanbrengen. Deze beschoeiing bevindt zich ca. 0,20 m tot 0,50 m boven het streefpeil van het oppervlaktewater. De beschoeiing wordt het eigendom van de kaveleigenaar. De beschoeiing moet door de kaveleigenaar worden onderhouden en, indien noodzakelijk, worden vervangen. Hierbij moet de oorspronkelijke kavelgrens (waterlijn) worden gerespecteerd.

Het water wordt beheerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Waar de kavel aan water grenst, gelden dan ook aanvullende regels van het Hoogheemraadschap. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur. Voor werkzaamheden in, op, onder of naast het water afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, moet u een melding doen of moet u een vergunning aanvragen. Op deze manier voorkomt het Hoogheemraadschap dat oevers van waterlopen beschadigen, waterlopen verstopt raken en kunnen overstromen of er een slechte waterkwaliteit ontstaat.

Enkele voorbeelden van werkzaamheden waarbij contact moet worden opgenomen met het Hoogheemraadschap:

- Het graven en dempen van waterlopen.
- Het realiseren van vlonders, steigers of andere bouwsels grenzend aan of boven het water (ook gemeente in verband met eigendom grond).
- Het verwijderen, aanbrengen en vernieuwen van beschoeiingen of damwanden.
- Lozen op en onttrekken van oppervlaktewater (bij een bepaalde hoeveelheid).
- Planten van bomen of realiseren van bebouwing (schuurtjes) op minder dan 1,50 m vanaf de insteek van het talud (dit is het punt waar de oever schuin afloopt).

Op de site van het Hoogheemraadschap zijn de exacte bepalingen terug te vinden (www.hhnk.nl onder: *Digitale balie > Inwoners > Vergunningen, Ontheffingen en Meldingen*).

6.4 Riolering en drainage

De gemeente legt een gescheiden rioolstelsel aan. Dit betekent dat regenwater en afvalwater (vuilwater) apart worden ingezameld en afgevoerd. Onder de wegen komen de gemeentelijke verzamelleidingen liggen; een leiding voor de afvoer van regen- en grondwater en een leiding voor de afvoer van vuilwater.

6.4.1 Regenwater

Regenwater van verharde oppervlakken, zoals wegen en daken van woningen, wordt uiteindelijk geloosd op het oppervlaktewater. Woningen die aan het water liggen moeten het regenwater zelf met een afvoerleiding lozen op het oppervlaktewater. Woningen die niet aan het water grenzen moeten het hemelwater met een verzamelleiding aanbieden op de erfgrens, zodat een aansluiting kan worden gemaakt op het gemeentelijke regenwaterriool. Het leidingwerk voor deze aansluiting moet worden uitgevoerd in de kleur grijs-blauw (dit is de kleur voor regenwater om verwarring met vuilwater te voorkomen). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool moet u een 'Aanvraag Riolaansluiting' bij de gemeente doen (zie tevens paragraaf 4.4.4).

Het gemeentelijk regenwaterriool wordt uitgevoerd als transportdrainageriool. Dit betekent dat het riool een dubbele functie heeft: het afvoeren van het regenwater en het op peil houden van het grondwater. Het gemeentelijke regenwaterriool staat in verbinding met het oppervlaktewater.

Om de wijk klimaatbestendig te maken zal de gemeente een aantal maatregelen toepassen om het regenwater vertraagd naar het oppervlaktewater af te voeren. Dit zal u na de woonrijpfase o.a. in straatprofielen merken. Wij zijn voornemens om de hoeveelheid straatkolken te beperken. Echter is het nog steeds zo dat de straatkolken ook op het regenwaterriool worden aangesloten. Alles wat in de kolk terecht komt, komt dus uiteindelijk ook in het oppervlaktewater terecht. Het is dan ook niet toegestaan om afvalwater (sopje, water van het wassen van de auto) via de kolken weg te spoelen. Dit water bevat veel stoffen die de kwaliteit van het oppervlaktewater negatief beïnvloeden. Dergelijk afvalwater kan het beste worden weggespoeld via de gootsteen of het toilet.

6.4.2 Vuilwater

Afvalwater (vuilwater) moet eveneens met een verzamelleiding op de erfgrens worden aangeboden zodat een aansluiting kan worden gemaakt op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Het leidingwerk voor deze aansluiting moet worden uitgevoerd in de kleur rood-bruin (dit is de kleur voor vuilwater). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool moet u een 'Aanvraag Riolaansluiting' bij de gemeente doen (zie tevens paragraaf 6.4.4). Het vuilwater uit het gemeentelijke vuilwaterriool komt uiteindelijk terecht bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van het Hoogheemraadschap.

6.4.3 Drainage

De terreinhoogtes en vloerpeilen van woningen zijn mede bepaald op basis van de grondwaterstand. Elke kavel moet een bouwdrain aanleggen, die aangesloten kan worden op de riolering in de weg of op open water kan uitstromen. Als de kaveleigenaar toch besluit om definitieve drainage aan te leggen, geldt voor woningen die grenzen aan het water dat de drainageleiding direct op het oppervlaktewater aangesloten wordt. Woningen die niet aan het water grenzen moeten het grondwater met een verzamelleiding aanbieden op de erfgrens. Deze leidingen zullen op de gemeentelijke transportdrainageleiding aangesloten worden. Het leidingwerk voor deze aansluiting moet worden uitgevoerd in de kleur grijs-blauw (dit is de kleur voor grondwater). Voor aansluiting op het gemeentelijke riool moet u een 'Aanvraag Riolaansluiting' bij de gemeente doen (zie tevens paragraaf 6.4.4).

6.4.4 Procedure riool- en/of drainageaansluiting

De gemeente sluit de riolering of drainage van de kavel op het gemeenteriool of drainage aan nadat de kaveleigenaar een 'Aanvraag Riolaansluiting' bij Team Buitenruimte -Beheer van de gemeente heeft ingediend. Het formulier voor deze aanvraag is te vinden op de gemeentelijke website en bevat

tevens aanvullende voorwaarden waaraan de aansluiting moet voldoen. Aan de aanvraag zijn kosten verbonden. Deze bedragen € 742,30 (incl. BTW, prijspeil 2018) per woning. Voor dit bedrag maakt de gemeente de aansluiting op het gemeenteriool of drainage. De leidingen van de woningen, die zich tot aan de erfgrens bevinden, worden hierbij door de gemeente doorgetrokken tot aan het gemeenteriool. Op uw kavel, ca. 1 meter vanaf de erfgrens, plaatst de gemeente een ontstoppingsputje. Dit putje wordt gebruikt voor het ontstoppen van de leiding. Wij adviseren aan de kaveleigenaar om zelf, ter plaatse van de gevel, nog een ontstoppingsputje te maken.

Het volledig ingevulde aanvraagformulier 'Aanvraag Rioolaansluiting' met benodigde bijlagen moet u minimaal 4 weken voor de aansluitdatum indienen. Alvorens er tot aansluiting op het gemeenteriool wordt overgegaan moet de kap op het pand zitten en de hemelwaterafvoeren (regenpijpen) op de grondleidingen zijn aangesloten.

6.5 Nuts- en telecomvoorzieningen

In de wijk worden geen gasleidingen aangelegd. De nuts- en telecomvoorzieningen die wel aangelegd worden zijn water, elektriciteit, kabeltelevisie, internet en telefoon. Voor aansluiting op deze voorzieningen, ook de voorzieningen die tijdens de bouw benodigd zijn, moet de kaveleigenaar een aansluiting aanvragen (huisaansluiting) bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen. Deze aanvraag loopt buiten de gemeente om. De aanvraag is te doen via de website: www.aansluitingen.nl.

6.6 Parkeren

U moet minimaal 2 parkeerplaatsen voor auto's op eigen erf realiseren. Deze parkeerplaatsen moet u ook in stand houden. De gemeente zal hierop toezicht houden. De garage telt niet mee in het aantal parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de gemeentelijke inrit.

6.7 Inritten

De parkeerplaats op de kavel zal worden ontsloten met een inrit. De plaats en de breedte van de inrit is door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan.

De gemeente legt de inrit tot aan de erfgrens tijdens het woonrijp maken aan. De kaveleigenaar sluit zijn parkeerplaats(en) aan deze inrit. Doordat de inrit is opgenomen in het Stedenbouwkundige plan hoeft u hiervoor geen melding te doen.

Inritten niet conform het Stedenbouwkundige plan of wijzigingen aan bestaande inritten moet u echter wel melden bij de wegbeheerder. Het formulier voor de melding is te vinden op de gemeentelijke website. Doordat er sprake is van een nieuwe wijk zal de gemeente echter zo veel mogelijk vasthouden aan het oorspronkelijke Stedenbouwkundige plan.

De inritten worden gerealiseerd na gereed komen van de woning, bij het woonrijp maken. Bij de bouw van de woning zijn doorgaans slechts de bouwwegen aanwezig. Tijdelijke aansluiting van de kavel op de wegen geschiedt door de kaveleigenaar.

6.8 Aanvullende informatie openbare ruimte

In deze paragraaf geven wij een toelichting op de volgorde van ontwikkelen van de openbare ruimte. In de meeste gevallen is dit de volgorde van de werkzaamheden. Soms kan het nodig zijn om hiervan af te wijken.

1. Bouwrijp maken door de gemeente:
 - a. Uitvoeren van groot grondverzet (graven en dempen van sloten, ophogen van het terrein, maken zandbanen t.b.v. wegen, grondverzet t.b.v. riolering)
 - b. Inrichten van het watersysteem: maken beschoeiingen, dammen, duikers etc.
 - c. Aanbrengen hoofdriool en drainagevoorzieningen.
 - d. Aanbrengen bouwstraten (tijdelijke verharding van oude betonstraatstenen).
 - e. Aanbrengen nuts- en telecomvoorzieningen (door nutsbedrijven)
2. Bouw woningen door derden, maken aansluitingen woningen op de hoofdriolering door de gemeente, maken aansluitingen nutsvoorzieningen door nutsbedrijven.
3. Woonrijp maken door de gemeente:
 - a. Uitvoeren van klein grondverzet (maken zandbanen t.b.v. voetpaden en parkeerplaatsen, maken groenstroken).
 - b. Aanbrengen definitieve verhardingen van voetpaden, fietspaden en wegen.
 - c. Aanbrengen beplantingen, openbare verlichting en straatmeubilair.

Speelvoorzieningen zullen tijdens het woonrijp maken of nadien worden aangebracht. De speelvoorzieningen beheerder zal een apart traject hiervoor opstarten.

6.9 Algemene aanvullende aandachtspunten ten aanzien van de omgeving

Hieronder is een opsomming gegeven van de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de openbare ruimte waarmee u als kaveleigenaar rekening moet houden:

1. Algemeen

- a. Bij het transporteren van materialen (grond!) en materieel moet u de openbare ruimte schoonhouden.
- b. De kaveleigenaar moet zelf tekort komende grond kopen en aanvoeren. Het is niet toegestaan om zelf grond te ontgraven of laten ontgraven uit het terrein of depots.
- c. De hoogte van de kavels is zodanig bepaald dat er geen grond overschot bij de bouw van de woning zal voorkomen. Mocht de kaveleigenaar toch grond willen afvoeren dan gebeurt het in beheer en op kosten van de kaveleigenaar.
- d. Voorkom dat er schades aan de openbare ruimte zullen ontstaan. Als er schade is ontstaan aan verhardingen, groen, riolering, verlichting enz. meld dit direct bij de handhaver van de afdeling Omgevingsvergunning.
- e. Het plaatsen van materiaal en materieel geschiedt uitsluitend op de eigen kavel! U zorgt ervoor dat de in de openbare ruimte geloste materialen nog dezelfde dag op uw kavel zijn geplaatst.
- f. De kaveleigenaar treft maatregelen om voertuigen t.b.v. de bouw op de eigen kavel te kunnen parkeren.

- g. De kaveleigenaar treft maatregelen om de hinder aan omgeving en omwonenden tot een minimum te beperken.
- h. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van zijn kavel voor hulpdiensten.
- i. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van de openbare ruimte voor hulpdiensten en anderen weggebruikers. Het is in geen geval toegestaan de rijbaan te stremmen voor het verkeer. Let op, hulpdiensten hebben een minimale doorrijdbreedte nodig van 3,50 m.

2. Ontwikkeling na bouwrijp maken

In de bouwrijpe situatie zijn slechts de bouwwegen aanwezig. Aansluiting van de kavel op de bouwwegen geschiedt door de kaveleigenaar.

3. Ontwikkeling na woonrijp maken

Het streven is om de woning op de kavel na het bouwrijp maken te realiseren. Er kan zich een situatie voordoen dat de woning na het woonrijp maken wordt gebouwd. In deze situatie zorgt de kaveleigenaar voor, dat tijdens de werkzaamheden geen schades aan de nieuwe openbare ruimte ontstaan. Als er toch een schade aan verhardingen, groen, riolering, verlichting etc. door de bouwwerkzaamheden op de kavel wordt veroorzaakt, wordt deze schade verhaald op de kaveleigenaar. In veel gevallen zal de gemeente voor de start van de woningbouw op de kavel een vooropname van de openbare ruimte doen

Bijlagen

De bijlagen staan apart op de website vermeld en maken integraal onderdeel uit van deze verkoopbrochure.

1. Plankaart Vrije Kavels Land van Luna fase 2
2. Kavelpaspoorten Vrije Kavels Land van Luna fase 2
3. Beeldkwaliteitplan "Land van Luna fase 2, februari 2018"
4. Stappenplan en tijdschema

Aandachtspunt

Dit boekje is bedoeld om inzicht te geven in de gewenste ontwikkeling van de woonwijk Land van Luna. Het geeft richting aan de beoogde bebouwing. Als u voldoet aan de regels die beschreven zijn in het kavelpaspoort is de kans op vergunningverlening het grootst. Er is ook wetgeving waardoor soms meer en/of op andere plekken op de kavel vergunningvrij kan worden aangebouwd, bijgebouwd, etc. Deze landelijke regels kunnen voor u en/of uw burens gevolgen hebben.